adil
Agence Départementale d'Information sur le Logement de l'Aveyron

HABITAT ACTUALITÉ

Revue éditée par l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement

N° 160
Janvier - Février 2018

SOMMAIRE

L'année 2018 commence avec une belle vitalité pour le secteur du logement, les mesures les plus attendues ont été reconduites et soutiendront tant la rénovation énergétique que l'accession à la propriété. Les services de l'ADIL Espace Info Energie seront mobilisés sur ces thématiques lors de la **SEMAINE DE L'ACCESSION du 16 au 23 mars** prochain, avec notamment la participation au Salon de l'Immobilier de Rodez et au Salon Eco-Energies à Luc les 16, 17 et 18 mars.

Danièle VERGONNIER, Présidente

ETUDES & COMMENTAIRES

De l'ANIL et des ADIL

Le conseil en ADIL : la valeur ajoutée de l'information personnalisée sur le logement – Volet sécurisation des projets d'accession à la propriété 2

De nos partenaires

Le service public de la performance énergétique de l'habitat : analyses et propositions 3
Projet d'un Document technique unifié – Construire en zone inondable et réhabiliter après inondation 3
France, portrait social 4
Le parc de logements 5
Le parc locatif social au 1er janvier 2017 5
Réformer le premier cycle de l'enseignement supérieur et améliorer la réussite des étudiants 6

ACTUALITE JURIDIQUE

- ▶ Loi 7
- ▶ Financement 7
- ▶ Fiscalité 12
- ▶ Location 14
- ▶ Publics en difficulté 18
- ▶ Contrats 20
- ▶ Assurance construction / Assurance habitation 21
- ▶ Copropriété 21
- ▶ Qualité de l'habitat 22
- ▶ Urbanisme 23
- ▶ Collectivités locales 24
- ▶ Professionnels 26
- ▶ Droit général 26

PROPOSITIONS, PROJETS

Projet de loi pour un Etat au service d'une société de confiance 27

FENETRE SUR…

Les acteurs 28
Ministère de la Cohésion des territoires
Anah
CNAF
Plan de rénovation énergétique des bâtiments
CNTGI
FNCAUE
Conseil national de l'ordre des architectes

Les institutions 28
CGET
Observatoire des territoires

EDITION

Ministère de la Cohésion des territoires 29
Ministère de la Santé et des solidarités 29
Médiateur de l'énergie 29
ANIL 29
AMF/Dihal/ANIL 29
ADEME 29
Anah 30

L'ADIL est agréée par l'ANIL et conventionnée par le ministère chargé du logement

Agence Départementale d'Information sur le Logement
7, place Sainte-Catherine -12000 RODEZ -Tél. 05 65 73 18 00 - Fax 05 65 73 18 18
www.adil12.org - Email : adil12@wanadoo.fr

Études & commentaires … De l'ANIL et des ADIL

Le conseil en ADIL : la valeur ajoutée de l'information personnalisée sur le logement. La sécurisation des projets d'accession à la propriété

Aline Abauzit, Maxime Chodorge, Mélanie Sène, ANIL, janvier 2018

Dans le cadre de leurs missions, les ADIL apportent aux accédants à la propriété un conseil gratuit, neutre et personnalisé. En 2016, cette activité a représenté plus de 10 % des 820 000 consultations individualisées du réseau. Afin de sécuriser le cadre décisionnel des ménages, certaines consultations associent une approche juridique et financière du projet du particulier, voire une simulation détaillée des modalités de son financement, incluant les éventuelles aides locales.

Dans le prolongement du travail mené en 2016, « l'information personnalisée sur le logement : la contribution des ADIL à la prévention des risques liés au logement », le réseau ANIL/ADIL a souhaité initier une démarche visant à expliciter la valeur ajoutée de l'information sur le logement, notamment les consultations relatives à la préparation d'un projet d'accession. Pour cette étude, une approche à la fois quantitative et qualitative a été déployée. Des directeurs d'ADIL ont été associés à la préparation de la démarche. 2 170 questionnaires ont été remplis par les ménages et par les conseillers-juristes lors de consultations en amont d'une acquisition. Des conseillers ont été sollicités dans le cadre d'un groupe de travail ou questionnés individuellement sur leur pratique du conseil. Enfin, quelques partenaires locaux ont été interrogés.

Les effets des consultations en ADIL sur la sécurisation des projets d'accession à la propriété sont explicités selon trois axes.

À la suite d'une consultation en ADIL, l'ensemble des futurs accédants préparent mieux le court terme : ils évaluent et financent mieux le coût total de leur opération.

- 7 montants totaux d'opération sur 10 sont mieux évalués après la consultation en ADIL. Les ADIL accompagnent les ménages dans la définition du coût total de leur opération en rappelant de manière exhaustive, précise et personnalisée l'ensemble des postes de dépenses. Le questionnaire interrogeait ainsi les ménages sur leur prise en compte, à la suite de la consultation en ADIL, des coûts induits suivants : les frais d'acquisition et d'emprunt (pris en compte par 61 % des futurs accédants), les taxes sur les logements neufs (58 %), les conditions de fixation et de révision du prix d'un logement neuf (36 %) et le coût du déménagement (8 %) ;
- grâce aux simulations financières effectuées dans 15 % des consultations relatives à l'accession les ménages ont une meilleure appréhension de l'équilibre entre les dépenses et les ressources ;
- les ADIL recensent les aides à l'accession à la propriété des collectivités locales puis communiquent sur les modalités de leur attribution. 56 % des ménages venus en ADIL sont mieux informés de l'existence des différentes aides, leurs conditions d'éligibilité et les modalités de candidature. Parmi les ménages éligibles, ce taux s'élève à 85 % des ménages ;
- à la suite d'un passage en ADIL, 56 % des répondants prendront mieux en compte le coût des travaux au moment de l'achat d'un logement ancien. Les ADIL font connaître à certains ménages des aides disponibles qui leur permettraient de réaliser des travaux complémentaires.

À la suite d'une consultation en ADIL, 71 % des futurs accédants sécurisent mieux le long terme

- à la suite d'un déménagement et du changement de statut d'occupation parfois induits par un projet d'achat d'un logement, les dépenses mensuelles dédiées au logement sont susceptibles d'évoluer. Elles risquent ainsi de fragiliser les budgets courants des ménages n'ayant pas anticipé ces évolutions. Le questionnaire interrogeait les accédants sur la prise en compte dans leur futur budget mensuel de l'évolution de la facture d'énergie, des taxes, de l'éloignement du lieu d'habitation et des charges de copropriété. Après la consultation, 62 % des ménages prendront mieux en compte au moins une évolution prévisible de leur budget mensuel consacré au logement ;
- les événements liés à la vie professionnelle ou familiale d'un ménage ne sont pas prévisibles au moment de l'achat. L'ADIL informe cependant les ménages sur les manières de se prémunir face aux difficultés que peuvent engendrer de tels événements. Grâce à la consultation en ADIL, 36 % des ménages sont plus informés des précautions à prendre sur au moins un des trois points suivants :
  - nouveaux besoins en logement à la suite d'une évolution professionnelle ou familiale ;
  - revente du bien ;
  - transmission du bien aux héritiers.

Les parcours des ménages sont facilités par l'intervention de l'ADIL

L'enquête de 2016 avait montré que la consultation en ADIL permet d'éviter litige et conflit pour un tiers des accédants à la propriété. La consultation avait alors contribué à expliciter les droits et obligations de chacune des parties prenantes. La nouvelle étude montre deux points complémentaires :

- les consultations en ADIL représentent un gain de temps pour les professionnels de l'accession que les ménages rencontreront au cours de leur

projet. Les principales informations ayant été données en amont ;
- le conseil personnalisé, complet et neutre des ADIL permet aux ménages de hiérarchiser les informations à prendre en compte. Ce conseil est de nature à rassurer les futurs accédants, qui prennent confiance en la fiabilité de leur projet.

En savoir plus : lire l'étude

Études & commentaires … De nos partenaires

Le service public de la performance énergétique de l'habitat : analyses et propositions

Michel Piron, Benoît Faucheux, Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique et Régions de France

Le Président de Régions de France et celui du Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique (CSCEE) avaient confié en octobre 2016 une mission à MM. Piron et Faucheux sur le Service public de la performance énergétique de l'habitat (SPPEH). Ce rapport dresse les analyses et propositions des rapporteurs à l'issue de cette mission. Il précise les contours du SPPEH, défini comme l'ensemble des actions publiques concourant à la rénovation énergétique de l'habitat, et propose un certain nombre de définitions visant à clarifier les étapes du parcours d'un ménage et les missions à réaliser pour répondre aux besoins des particuliers. Il distingue ainsi trois blocs de missions : l'accueil / information / conseil, avec, en amont, le repérage / l'identification / la prise de contact et, en aval, l'accompagnement. Les missions d'accueil / information / conseil, exercées à titre gratuit, correspondent à celles assurées à ce jour par le réseau des Points rénovation info service (PRIS), et constituent le socle de base des Plateformes de la rénovation énergétique (PTRE). Quant à l'accompagnement, il relève du champ concurrentiel. Le rapport présente un diagnostic de l'organisation actuelle des PTRE et présente le rôle des différents acteurs territoriaux.

La mission propose de reconnaître une mission globale d'animation de la rénovation énergétique des bâtiments, au regard de leur rôle, que ce soit sur la formation, le développement économique, la planification ou l'élaboration du Programme régional de l'efficacité énergétique (PREE), en développant des partenariats avec les EPCI. Elle souligne la nécessité d'associer les départements, au titre de leur contribution à la précarité énergétique, à l'accessibilité des services aux publics, de leur rôle sur l'autonomie des personnes ou encore pour la participation des ADIL et CAUE au service public. La mission suggère de regrouper les missions d'accueil/information/conseil en un réseau unique de PTRE, couvrant tout le territoire, sans se recouvrir et sans scinder un EPCI, en concertation avec les acteurs du territoire, et en cherchant à élargir le service apporté. Selon le contexte local, ce regroupement pourrait se faire à l'échelle départementale ou intercommunale. Elle invite à développer les actions de repérage/ identification/ prise de contact, en vue de massifier la rénovation énergétique et à renforcer l'animation des professionnels, à l'échelle régionale. Les rapporteurs proposent que les régions incluent dans leur PREE un volet « financement », qui veillera à une bonne articulation des aides, ainsi qu'un volet portant sur l'incitation à une rénovation performante.

Pour remplir ces missions, les régions pourraient se voir affecter une ressource fiscale. Régions de France défend à ce titre la territorialisation d'une partie de la Contribution Climat Energie (10 € par habitant aux EPCI et 5 € aux régions).

Le rapport présente enfin huit chantiers à lancer. Le premier porte sur l'élaboration d'un cahier des charges national du SPPEH (chantier 1). Ensuite, chaque région définirait son plan de déploiement des PTRE, dans le cadre de ce cahier des charges (chantier 2), puis mettrait en œuvre son plan de déploiement, et plus largement le PREE (chantier 3), en organisant le travail en réseau (chantier 4). L'État organiserait le suivi national du déploiement des PTRE et du fonctionnement du SPPEH (chantier 5). Le rapport préconise également la mise en place d'observatoires régionaux pour suivre l'activité de rénovation des logements privés, et notamment des publics précaires (chantier 6). Il suggère de coordonner et mutualiser le déploiement d'outils numériques adaptés, à l'échelle régionale voire nationale (chantier 7). Enfin, il recommande que l'ADEME, en lien avec tous les acteurs, étudie les modalités d'une communication unifiée sur la rénovation énergétique des logements (chantier 8).

En savoir plus : lire le rapport

Projet d'un Document technique unifié - Construire en zone inondable et réhabiliter après inondation

Cécile Bigot, Thierry Galiber, CGEDD, octobre 2017

Le Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) a rendu public en novembre un rapport intitulé : « Construire en zone inondable et réhabiliter après inondation ». Les auteurs avaient pour mission de travailler sur l'élaboration d'un futur Document technique unifié (DTU) préconisant des normes de construction en zone inondable.

Dans un premier temps, le CGEDD rappelle que les inondations constituent un problème majeur en

France avec un impact financier très important telle que la délocalisation des centres-villes. C'est pour cette raison qu'il faut se concentrer sur l'amélioration de la résilience des bâtiments situés dans ces zones. Pour ce faire, la solution retenue, objet du rapport, est l'élaboration d'un DTU. Mais la seule élaboration d'un DTU serait inefficace sans la combinaison de plusieurs actions simultanées détaillées dans le rapport.

La responsabilisation des politiques

La gestion du problème des inondations passe avant tout par la responsabilisation du discours politique en reconnaissant qu'une protection absolue des habitations situées en zone inondable s'avère impossible. L'État, comme les collectivités territoriales, doivent diffuser l'idée que l'inondation est un phénomène inévitable et qu'il faut donc agir en conséquence.

Les travaux d'amélioration de la résilience, nouvel enjeu technique

À l'image des travaux de rénovation énergétique, les travaux d'amélioration de la résilience des bâtiments ne doivent plus être vus comme une contrainte mais au contraire devenir pour les professionnels, une opportunité d'innovation et l'occasion de développer un marché prometteur. Cette nouvelle vision permettrait par conséquent d'augmenter la valeur patrimoniale des biens concernés par les travaux.

Le DTU, l'outil indispensable aux travaux d'amélioration de la résilience

Le DTU qui détaillerait les règles d'exécution des travaux de bâtiment n'aurait a priori qu'une valeur contractuelle même si le rapport évoque la possibilité de le rendre obligatoire.
Le CGEDD envisage son élaboration de la manière suivante : le DTU serait porté par la Direction générale de la prévention des risques (DGRP), la Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN) et la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP) auprès du comité stratégique « construction urbanisme et cadre de vie » de l'AFNOR.
Un groupe de travail transversal aurait alors pour mission de préconiser des normes pour chaque lot (huisserie, plinthes, revêtement sol, cloisons, électricité…).
L'élaboration d'un tel outil doit se faire en informant et en accompagnant les acteurs de la construction. Un diagnostic systématique de vulnérabilité des bâtiments situés en zone inondable est préconisé par le rapport. La CGEDD indique qu'il serait possible de consulter des structures telles que les Conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE) ou les Agences départementales d'information sur le logement (ADIL) pour apprécier les travaux à réaliser que ce soit avant, après l'inondation ou simplement à l'occasion de travaux. Enfin, des visites des bâtiments améliorés seraient organisées pour que le grand public visualise les améliorations réalisées, les dommages évités mais également envisage les coûts et bénéfices de l'opération.
Concernant le système de financement des travaux, le rapport s'appuie sur deux outils à faire évoluer : le régime des CatNat et le Fonds de prévention des risques naturels majeurs (FPRNM) dit « fonds Barnier » qui feront partie d'un mécanisme unique de financement des travaux. Ainsi, ce dernier serait élargi d'une part, aux investissements effectués pour respecter les plans de préventions des risques pour les inondations dans les cinq ans suivant une inondation et d'autre part, aux diagnostics de vulnérabilité des bâtiments et à l'accompagnement des maîtres d'ouvrage prévus dans les PAPI ainsi qu'aux travaux effectués dans les cinq ans suivant un diagnostic ou une inondation.
En savoir plus : lire le rapport

France, portrait social

Catherine Demaison, Laurence Grivet, Denise Maury-Duprey, Séverine Mayo-Simbsler, INSEE, octobre 2017

La première partie de cette édition 2017 de « France, portrait social de l'Insee » propose des éclairages sur les ménages « médians », c'est-à-dire ceux dont le niveau de vie est compris entre 90 % et 110 % du niveau de vie médian. Parmi les thématiques abordées, deux font référence au logement de ces ménages.
Un premier focus décrit leurs conditions de vie.
Alors qu'ils ont tous accès facilement aux produits de première nécessité, une part non négligeable d'entre eux déclarent des difficultés pour assurer des dépenses ponctuelles d'un montant élevé telles que le remplacement d'un meuble (un sur quatre) ou les vacances (un sur cinq).
La part des dépenses de consommation dédiées au logement dans le budget de ces ménages se situe, avec 14 %, entre celles des plus modestes et des plus aisés. Cela s'explique par la proportion de ménages médians propriétaires de leur logement, elle aussi intermédiaire : 59 % contre 32 % pour les ménages modestes et 82 % pour les ménages aisés. Pour les ménages médians propriétaires, la part des dépenses de logement dans le budget (hors remboursements d'emprunts) est de 8 % alors qu'elle s'élève à 24 % pour les locataires, ces parts étant similaires pour toutes les catégories de niveau de vie.
Un second éclairage indique que les ménages médians sont plus souvent propriétaires de leur résidence principale qu'il y a 20 ans. Toutefois, pour faire face à la hausse des prix de l'immobilier durant les années 2000, les ménages médians nouvellement propriétaires s'endettent davantage.
Les logements des ménages médians sont également plus confortables qu'auparavant. En

particulier, la surface par personne de leur logement a augmenté de 5 m² entre 1996 et 2013. Pour principale explication, la part de ménages médians habitant en maison individuelle a progressé de 3 points pour atteindre 62 % en 2013. Enfin, les ménages médians résident plus souvent en milieu périurbain que 10 ans auparavant (27 % en 2013 contre 21 % en 2001).

En dernière partie de cet ouvrage, plusieurs fiches thématiques sont disponibles. Après avoir présenté des éléments chiffrés sur le cadrage économique, des données sur la population, le marché du travail et les niveaux de vie et redistribution, une dizaine de fiches sont consacrées à la qualité de vie. Le logement et la dépense en logement font l'objet de deux fiches.

Le parc de logements

Observatoires des territoires, CGET, novembre 2017

Dans sa dernière fiche d'analyse, l'Observatoire des territoires dégage de comparaisons européennes les spécificités du modèle français en matière de logement. Il relève par exemple qu'en France, la part des jeunes qui quittent le foyer familial entre 19 et 25 ans reste relativement importante malgré un recul particulièrement prononcé de la « décohabitation » ces dernières années, en réponse aux difficultés économiques induites par la crise. L'étude souligne également la diversité du parc français et le poids de sa composante locative. Elle propose ensuite différents éclairages territorialisés.

Les différents parcs de logements sont inégalement répartis sur le territoire : les espaces ruraux et péri-urbains réunissent davantage de propriétaires occupants ; le parc locatif privé se concentre dans les grands pôles urbains et leurs banlieues, et de manière plus générale dans le sud du pays ; le parc social est quant à lui surreprésenté dans les anciennes régions industrielles et dans les grandes villes ; enfin, les petits pôles urbains, les espaces moins denses et peu attractifs sont davantage concernés pas la vacance.

Les conditions d'accès aux différents parcs sont assez disparates selon les territoires. Au regard du prix des logements et des revenus des ménages, l'accès à la propriété est particulièrement difficile dans certains espaces spécifiques : les métropoles du Grand Paris et de Nice-Côte d'Azur (la façade méditerranéenne de façon plus générale) ; les zones frontalières situées à proximité de la Suisse et du Luxembourg pour les travailleurs non transfrontaliers ; enfin, les intercommunalités touristiques de la façade ouest et du massif des Alpes.

Les difficultés d'accès au parc social se ressentent dans l'ensemble des grandes agglomérations : Paris, Lyon, Aix-Marseille et Lille. En Île-de-France, bien que le parc social représente déjà plus de 25 % des résidences principales, la demande de logements sociaux demeure largement insatisfaite en raison de l'extrême tension du marché. La situation se présente différemment sur le littoral méditerranéen où les difficultés d'accès au parc sont entretenues par le manque de développement de logements sociaux. Si 14,6 % des ménages français habitent un logement social, 34 % sont éligibles. L'attribution d'un logement social à seulement 1 demandeur sur 4 en 2015 souligne encore les difficultés d'accès à ce parc.

Pour finir, l'Observatoire propose dans cette publication un éclairage territorial sur le mal-logement en France.

En savoir plus : lire l'analyse

Le parc locatif social au 1er janvier 2017

Ombeline Guillon, Service de la donnée et des études statistiques, novembre 2017

Mis en place depuis 2011, le Répertoire du parc locatif des bailleurs sociaux (RPLS) permet de dénombrer les logements appartenant aux organismes HLM, les logements conventionnés des SEM et des associations agrées, à l'exclusion des logements-foyers et du parc communal. Au 1er janvier 2017, le parc locatif social compte ainsi plus de 4,9 millions de logements, soit une croissance de 1,6 % sur un an. Il se développe fortement dans les départements d'outre-mer (+ 3,5 %) et légèrement en métropole (+ 1,5 %) avec de fortes disparités régionales. Cette progression s'explique par une mise en service de 86 200 nouveaux logements. Ces logements se situent principalement en Île-de-France (21 %), en Auvergne-Rhône-Alpes (13 %) et en Occitanie (10 %).

En 2016, un peu plus de neuf logements mis en service sur dix sont des logements neufs, dont 65 % construits par les bailleurs et 26 % acquis en état futur d'achèvement. Ils sont financés pour 60 % des cas par un Prêt locatif à usage social (PLUS).

Au 1er janvier 2017, 3 % des logements locatifs sociaux sont vacants, une baisse de (- 0,3 point) par rapport à la situation 12 mois plus tôt. Ce taux demeure très variable suivant les régions : de 1,7 % en Corse à 7 % en Guyane. D'un autre côté, la vacance de plus de trois mois dite « vacance structurelle » ne représente que 1,6 % du parc locatif social. Elle est restée stable depuis trois ans.

Le taux de rotation du parc, qui s'élève à 9,8 %, est lui en hausse par rapport à 2015 (+0,1 point). C'est à Mayotte (21,2 %) et en Bourgogne-Franche-Comté

(12,7 %) qu'il est le plus élevé et en Corse (5,7 %) et en Île-de-France (6,8 %) qu'il est le plus bas.
Par ailleurs, le loyer mensuel moyen au 1er janvier 2017 s'élève à 5,72 € par m² de surface habitable, soit une progression moyenne de + : 0,5 % en un an. D'une région à l'autre, les loyers moyens sont très hétérogènes. Le loyer moyen le plus faible est observé dans la région Bourgogne-Franche-Comté où un peu plus d'un logement sur trois se loue moins de 4,80 € par m² et par mois. Et c'est en Île-de-France qu'on trouve le loyer moyen le plus élevé, soit 6,70 €/m^2. Outre la localisation, d'autre facteurs comme l'époque de construction ou le mode de financement influent fortement sur le loyer. Ainsi, les logements construits il y a 40 à 60 ans ont en moyenne le loyer le plus faible du parc. Et ceux construits depuis 2010 ont le loyer le plus élevé. Parmi ces logements, ceux financés par les dispositifs PLS et PLI ont en moyenne le loyer le plus élevé avec 8,20 €/m².
Enfin, lorsque le Diagnostic de performance énergétique (DPE) est réalisé, les logements du parc social se situent principalement dans la classe D (40 %) ou C (28 %) en terme de consommation d'énergie.
En savoir plus : lire l'étude

Réformer le premier cycle de l'enseignement supérieur et améliorer la réussite des étudiants

Daniel Filâtre, Recteur de l'académie de Versailles, octobre 2017

Le recteur de l'académie de Versailles a remis son rapport général le 19 octobre 2017 à la suite de la consultation sur la réforme du 1er cycle. Il préconise notamment de créer une allocation unique liée aux études et à la formation, rapprochant les APL et les bourses sur critères sociaux. Le rapport demande qu'une mission interministérielle approfondisse rapidement cette proposition.
Deux propositions concernent spécifiquement le logement :

- la création d'un observatoire national du logement étudiant, chargé d'évaluer les besoins réels, de coordonner les actions, de recenser les données et de favoriser une « programmation intelligente » des constructions ;
- l'adoption d'une charte pour favoriser la mutualisation des informations relatives au logement étudiant afin de renforcer le pilotage, au niveau national comme régional, de la mise en œuvre d'un nouveau plan de construction. L'objectif est de pérenniser la mobilisation de l'ensemble des acteurs et opérateurs pour connaître l'offre de logement, les programmes en cours, leur qualité, leur adéquation. Par ailleurs, le rôle des recteurs et des préfets de région pourrait dans ce domaine être renforcé.

En savoir plus : lire le rapport

Actualité juridique

Loi

Loi de finances pour 2018, loi de finances rectificative pour 2017 et loi de financement de la sécurité sociale pour 2018

(lois n° 2017-1837 et n° 2017-1836 du 30.12.17 : JO du 31.12.17 et n° 2017-1775 du 28.12.17)

La loi de finances pour 2018, la loi de finances rectificative pour 2017 et la loi de financement de la sécurité sociale pour 2018 comportent plusieurs dispositions financières et fiscales intéressant le logement. Elles concernent notamment des dispositions suivantes :

- le Prêt à taux zéro (PTZ) : il est prorogé pour quatre années et recentré sur certaines zones géographiques ;

Les Ventes d'immeuble à rénover (VIR) sont désormais éligibles au prêt aidé, dans le cadre des dispositions prévues pour les opérations d'acquisition-rénovation.

Enfin, les exceptions à la condition de primo-accession pour cause d'invalidité sont mises en cohérence avec les législations sociales.

Des textes réglementaires ont précisé les conditions d'attribution du prêt à compter du 1er janvier 2018 (cf. § financement : Offres de prêt à taux zéro émises à compter du 1er janvier 2018) ;

- les aides au logement : la révision au 1er octobre des paramètres du barème des aides personnelles au logement ne sera pas appliquée en 2018. Une réduction concomitante du montant de l'Aide personnalisée au logement (APL) et du loyer dans le parc social s'appliqueront pour certains locataires sous plafonds de ressources en instituant un nouveau mécanisme, la Réduction de loyer de solidarité (RLS) dont ils bénéficient. L'extinction des aides personnelles au logement dans le cadre de l'accession à la propriété est prévue pour les prêts signés à compter du 1er janvier 2018 et pour les contrats de location-accession, sauf exceptions ou dispositions transitoires ;
- le dispositif fiscal d'investissement locatif Pinel est prorogé jusqu'au 31 décembre 2021 et recentré sur les zones tendues (zones A, A bis et B1) ainsi que dans des communes dont le territoire est couvert par un contrat de redynamisation de site de défense dès le 1er janvier 2018 (LF : art. 68). À titre transitoire, il demeure applicable dans les zones B2 et C, pour les logements dont le permis de construire a été déposé avant le 31 décembre 2017 dès lors que l'acquisition a lieu avant le 31 décembre 2018 ;
- le Crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) est prorogé jusqu'au 31 décembre 2018 (LF : art. 79). Les équipements éligibles au CITE sont modifiés : les chaudières à haute performance énergétique, utilisant le fioul comme source d'énergie ne sont plus éligibles à compter du 1er janvier 2018 (seules les chaudières à très haute performance énergétique sont éligibles au taux de 15 % pour les dépenses payées entre le 1er janvier et le 30 juin 2018). Les volets isolants et les portes d'entrée ne sont plus éligibles à compter du 1er janvier 2018 : seuls les matériaux d'isolation thermique des parois vitrées sont éligibles au taux de 15 % pour les dépenses payées entre le 1er janvier et le 30 juin 2018 à condition que les travaux visent à remplacer des parois en simple vitrage. La réalisation d'audit énergétique est éligible au CITE, sauf s'il est obligatoire.

Plusieurs mesures concernent également le régime de l'épargne-logement, les réductions d'impôts (Censi-Bouvard et Girardin), les abattements liés à certaines plus-values, le dégrèvement progressif de la taxe d'habitation ou les mesures relatives aux personnes âgées et handicapées.

En savoir plus : lire l'analyse juridique n°2018-01

Financement

Crédit immobilier et domiciliation des revenus : nouvelle mention dans l'offre de prêt depuis le 1er janvier 2018

(Code de la consommation : L.313-25, L.341-34-1 et R.313-21-1)

Depuis le 1er janvier 2018, les offres de prêt relatives à un crédit immobilier doivent indiquer si le prêteur conditionne l'offre de prêt à la domiciliation par l'emprunteur de ses salaires ou revenus assimilés sur un compte de paiement.

Si c'est le cas, doivent figurer dans l'offre de prêt :

- la durée de la domiciliation (dix ans maximum) ;
- la nature de l'avantage individualisé accordé en contrepartie de la clause ; l'offre doit permettre d'identifier clairement cet avantage en mentionnant les conditions de taux ou autre, au regard desquelles elle est établie et celles qui seraient appliquées par le prêteur si l'exigence de domiciliation n'était plus respectée par l'emprunteur ;

- le cas échéant, les frais d'ouverture et de tenue de compte sur lequel les salaires ou revenus sont domiciliés. Pour mémoire, ces frais sont compris dans le TAEG dès lors qu'ils sont nécessaires pour obtenir le crédit ou pour l'obtenir aux conditions annoncées (Code de la consommation : R.314-4 et Analyse juridique n°2016-30).

Toute clause de domiciliation qui ne serait pas assortie d'un avantage individualisé ou qui exigerait le respect de la condition de domiciliation pendant une durée supérieure à celle indiquée dans l'offre est réputée non écrite (Code de la consommation : L.341-34-1).

Nota bene : en cas de renégociation de ces offres de prêts, et dès lors que les modifications au contrat de prêt concernent la condition de domiciliation, ces mentions doivent également figurer dans l'avenant (Code de la consommation : L.313-39).

Offres de prêt à taux zéro émises à compter du 1er janvier 2018

(loi de finances pour 2018 : décret n° 2017-1861 et arrêtés NOR : TERL1734397A et TERL1733584A du 30.12.17 : JO du 31.12.17)

Le dispositif du Prêt à taux zéro (PTZ) codifié aux articles L.31-10-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation a été mis en place par les articles 90 et 94 de la loi du 29 décembre 2010 pour 2011. Le dispositif a été prorogé une première fois par la loi de finances pour 2015 (art.59 III) pour la période du 1er janvier 2015 au 31 décembre 2017. La loi de finances pour 2018 (art.83) proroge pour quatre années supplémentaires, soit jusqu'au 31 décembre 2021, ce dispositif de soutien à l'accession à la propriété.

Par ailleurs, la loi de finances pour 2018 recentre ce dispositif :

- pour les opérations d'acquisition-rénovation dans l'ancien, sur les zones qui ne se caractérisent pas par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements (zones B2 et C) ; ce recentrage est applicable dès le 1er janvier 2018 (date d'émission de l'offre de prêt) ;
- pour les opérations relatives au logement neuf, sur les zones se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logement (zones A et B1) et dans les communes dont le territoire est couvert par un contrat de redynamisation de site de défense ; ce recentrage s'appliquera à compter du 1er janvier 2020.

En outre, le texte légal étend le PTZ aux ventes d'immeuble à rénover.

Enfin, les exceptions à la condition de primo-accession pour cause d'invalidité prévues sont mises en cohérence avec les législations sociales.

Un décret du 30 décembre 2017, pris en application de l'article 244 quater V, fixe les conditions d'attribution et les modalités du prêt pour l'année 2018. Il abaisse à 20 %, pour les opérations relatives au logement neuf, la quotité de prêt pour le logement en zone détendue (zone B2 et C). Il maintient la quotité de 40 % pour les opérations d'acquisition-amélioration et la quotité de 10 % pour les opérations réalisées dans le cadre de la vente du parc social à ses occupants.

Un arrêté du 30 décembre 2017 précise les modalités selon lesquelles un primo-accédant à la propriété dans le cadre d'une Vente d'immeuble à rénover (VIR) doit justifier des travaux rendant son opération immobilière éligible au PTZ-amélioration.

Enfin, un arrêté du 30 décembre 2017 définit les communes classées dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements comme celles classées en zone A et B1 et les communes ne se caractérisant pas un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements comme celles classées dans les zones B2 et C du zonage A/B/C en vigueur depuis le 1er octobre 2014.

En savoir plus, lire l'analyse juridique n°2018-02

Calcul des aides personnelles au logement

(décret n° 2017-1859 et arrêté du 29.12.17 : JO du 31.12.17)

Le décret pris en application de l'article 126 de la loi de finances 2018, applicable au 1er janvier 2018, est relatif à la modification de l'indexation du R0 (abattement forfaitaire dans la formule de calcul) pour l'année 2018 intervenant dans le calcul des aides personnelles au logement. À titre exceptionnel pour l'année 2018, par dérogation aux dispositions des articles R.351-17-4 du CCH et D.542-5 du CSS, le forfait R0 n'est pas revalorisé au 1er janvier.

L'arrêté, pris en application du même article, revalorise les planchers de ressources du barème des aides personnelles au logement appliqués aux étudiants ainsi que le seuil d'exonération de l'évaluation forfaitaire des ressources et abroge l'arrêté du 23 décembre 2013 revalorisant les montants minimaux de ressources pris en compte pour le droit aux allocations de logement des étudiants.

Taux du livret A

(arrêté du 27.11.17 : JO du 2.12.17)

Le texte réglementaire stabilise pour la période du 1er février 2018 au 31 janvier 2020 le taux du livret à un taux de 0,75 %, taux inchangé depuis le 1er août 2015. De même, le taux de rémunération du compte épargne logement est maintenu pour la même période à 0,50 %.

Pour mémoire, un certain nombre de prêts réglementés ont un taux d'intérêt calculé en référence ou correspondant à celui du livret A. C'est le cas du Prêt locatif social (PLS), du Prêt locatif intermédiaire (PLI), du Prêt social location-accession (PSLA) et des prêts d'Action Logement. Ainsi, pour ces derniers, le taux plafond des offres de prêts émises en 2018 par Action Logement aux personnes physiques, en application de la règle du taux

plancher, sera maintenu à 1 % (CCH : R.313-20-1 II 3 et III 3).

Crédit immobilier : droit de résiliation annuel des contrats d'assurance- emprunteur

(Cons. Constit : QPC n° 2017-685 du 12.1.18)

Dans une décision du 12 janvier 2018, le Conseil constitutionnel déclare conformes à la Constitution le droit de résiliation annuel prévu à l'article L.313-30 du Code de la consommation, ainsi que les dispositions de la loi du 21 février 2017 qui prévoient une application de la mesure, à compter du 1er janvier 2018, à tous les contrats en cours à cette date.

Pour mémoire (cf. Habitat Actualité n°159), le Conseil Constitutionnel a été saisi le 12 octobre 2017 par le Conseil d'État d'une question prioritaire de constitutionnalité posée par la Fédération bancaire française (FBF). La fédération requérante demandait que soient censurés :

- le droit de résiliation annuel, introduit par loi du 21 février 2017 ratifiant les ordonnances du 14 mars 2016 relative à la partie législative du Code de la consommation et du 25 mars 2016 sur les contrats de crédit aux consommateurs relatifs aux biens immobiliers à usage d'habitation, au motif que ces dispositions portaient atteinte à une situation légalement acquise et remettaient en cause les effets qui pouvaient être légitimement attendus d'une telle situation ;
- le paragraphe V de l'article 10 du texte légal qui prévoit l'application de la mesure aux contrats en cours, au motif que ces dispositions méconnaîtraient le droit au maintien des contrats légalement conclus.

Concernant l'instauration d'un droit de résiliation annuel, le Conseil constitutionnel considère notamment qu'« aucune disposition du droit applicable avant la loi du 21 février 2017 n'a pu faire naître une attente légitime des établissements bancaires et des sociétés d'assurance proposant ces contrats quant à la pérennité des conditions de résiliation de ces derniers. D'ailleurs, les évolutions successives apportées à ce droit par les lois du 3 janvier 2008, du 1er juillet 2010, et du 26 juillet 2013 ont élargi les possibilités de résiliation de ces contrats par les assurés, rapprochant ainsi les règles qui leur sont applicables de celles communes aux contrats d'assurance. La seule circonstance que ces établissements bancaires et les sociétés d'assurance aient choisi d'établir l'équilibre économique de leur activité à travers une mutualisation de ces contrats, en se fondant sur des conditions restrictives de résiliation alors en vigueur, n'a pas non plus fait naître une attente légitime à leur profit ».

Concernant l'application de la mesure aux contrats en cours, le Conseil constitutionnel retient notamment que le législateur a voulu, compte tenu de la durée généralement longue de ces contrats, que cette réforme puisse profiter aux emprunteurs ayant conclu un contrat d'assurance collectif. Il a ainsi poursuivi un objectif d'intérêt général.

En outre, il note que les dispositions n'ont pas pour effet d'entraîner directement la résiliation mais seulement d'ouvrir aux emprunteurs une faculté annuelle de résiliation. Il remarque, par ailleurs, que le prêteur ne peut se voir imposer un contrat d'assurance ne présentant pas un niveau de garantie équivalent au contrat d'assurance de groupe conclu.

Enfin, le Conseil constitutionnel souligne à l'appui de sa décision que le législateur a prévu en un délai entre le vote de la loi et son application pour les contrats en cours pour permettre, notamment aux assureurs, de prendre en compte les effets de cette modification sur leurs contrats en cours.

Pour mémoire, l'exercice de ce droit de résiliation annuel s'exerce par l'envoi d'une lettre recommandée deux moins au moins avant la date d'échéance. Le contrat alternatif doit présenter un niveau de garantie équivalent. À compter de la réception du contrat d'assurance proposé, le prêteur dispose d'un délai de dix jours ouvrés pour notifier à l'emprunteur sa décision d'acceptation ou de refus (motivé).

En savoir plus : Habitat Actualité n°157

Indu d'allocation de logement : pas de remboursement de la part du concubin

(Cass. Civ II : 30.11.17)

Après un contrôle ayant conclu à l'existence d'une vie maritale, la Caisse d'allocation familiale (CAF) avait demandé le remboursement d'un solde d'indu d'Allocation de logement familiale (ALF) au concubin alors que l'allocation avait été perçue par sa concubine. Le Tribunal des affaires de sécurité sociale (TASS) saisi par le concubin avait annulé cette procédure de recouvrement.

La CAF contestant cette décision avait soutenu que le remboursement des ALF versées indûment à une femme vivant en concubinage pouvait être demandé à son concubin dès lors que celui-ci, ayant vécu continuellement avec sa compagne, en avait profité personnellement. En affirmant que l'action en répétition de l'indu ne pouvait être dirigée qu'à l'encontre de l'allocataire, le TASS avait violé l'article 1302-1 qui prévoit que « Celui qui reçoit par erreur ou sciemment ce qui ne lui est pas dû doit le restituer à celui de qui il l'a indûment reçu ».

La Cour de cassation rejette le pourvoi au motif qu'il résulte de l'article 1302-1 « que l'action en répétition de l'indu ne peut être engagée que contre celui qui a reçu le paiement ou pour le compte duquel le paiement a été reçu ». Or, la CAF n'établit pas que le concubin ait demandé à bénéficier de l'ALF, ni qu'il ait été allocataire à ce titre. Le TASS en a justement déduit que le concubin ne pouvait être considéré comme redevable de l'indu et que la procédure doit être annulée.

Dans une précédente décision du 14 septembre 2006, la deuxième chambre civile avait admis, à propos de l'indu d'une autre prestation familiale (à savoir l'allocation pour jeune enfant), que la CAF puisse agir en remboursement contre le couple de concubins (Cass. civ. II : 14.09.06). Selon la Cour, le

TASS, « relevant que l'enfant est la fille des deux concubins qui vivent ensemble, a retenu à bon droit que le concubin tenu envers sa fille d'une obligation alimentaire, avait bénéficié des prestations familiales comme sa concubine, allocataire, de sorte qu'il était tenu avec celle-ci de rembourser l'indu à la caisse ». Il résulte du présent arrêt que cette solution n'est pas transposable aux allocations de logement et qu'il faut distinguer selon les prestations versées.

Conséquences de la vente de logements privés rénovés avec des subventions de l'Anah à une SA d'HLM

(CE : 15.11.17)

Les aides de l'Anah permettent le financement de travaux dans les logements du parc privé, ce qui, par principe, exclut les logements appartenant aux bailleurs sociaux (CCH : R.321-13).

Le Conseil d'État dans cet arrêt se prononce en faveur du non-reversement de ces aides lorsque les logements sont revendus à un bailleur social.

Tout logement réhabilité avec des aides de l'agence peut être revendu par son propriétaire sous réserve de la mention dans l'acte de vente des engagements pris auprès de l'Anah (pour un bailleur, location à des ménages modestes ou très modestes moyennant des loyers inférieurs à des plafonds, signature d'une convention avec l'Anah), et de la conclusion d'un avenant précisant l'identité du nouveau propriétaire (CCH : L.321-11).

En l'espèce, une SARL avait bénéficié de subventions de l'Anah pour la réhabilitation de dix-sept logements lui appartenant. Après la cession de ces logements à une SA d'HLM, l'Anah avait demandé le remboursement des subventions et avait émis un titre exécutoire à son encontre. Le tribunal administratif, puis la Cour administrative d'appel, avaient refusé d'annuler ce titre.

Le Conseil d'État saisi d'un pourvoi en cassation juge que l'interdiction faite aux organismes HLM de bénéficier d'aides de l'Anah n'a « ni pour objet, ni pour effet de faire obstacle à ce qu'un propriétaire privé ayant réalisé des travaux de réhabilitation dans un logement lui appartenant et ayant perçu, à ce titre, une subvention de l'Anah dans le cadre [d'un conventionnement du logement], vende ultérieurement le logement à un organisme d'habitations à loyer modéré ». Il précise par ailleurs que, conformément aux dispositions du Code de la construction et de l'habitation, l'acte de vente mentionnait les engagements à respecter et qu'un avenant à la convention avait été signé.

Action Logement

Prêt Accession Plus d'Action Logement pour les levées d'option en PSLA et la vente HLM

(directive Groupe Action Logement du 20.12.17)

Le Conseil d'administration d'Action Logement Groupe du 20 décembre 2017 a validé la directive « Prêt Accession Plus » (accessible sur le site du Groupe Action Logement). Le prêt s'adresse à des ménages souhaitant financer des opérations d'acquisition de logements HLM ou des levées d'option d'opérations réalisées en PSLA.

Ce prêt, mis en place en 2017 dans la limite 1 000 dossiers, est distribué à titre expérimental, jusqu'au 30 juin 2018. Par rapport au prêt accession « classique » sont inchangés : les bénéficiaires (salariés d'une entreprise du secteur privé- hors secteur agricole- de 10 salariés et plus) et le taux d'intérêt du prêt (1 %).

En revanche, le montant maximum du prêt et la durée de remboursement sont modifiés.

Le prêt finance 40 % (au lieu de 30 %) du coût total de l'opération dans la limite d'un montant maximum :

- 50 000 € en zone A, A bis et B1 ;
- 35 000 € en zone B2 et C.

Le remboursement du prêt peut se faire en deux périodes dont la somme ne peut excéder 30 ans.

La période 1, d'une durée maximum de 20 ans, correspond à un différé total d'amortissement. Pendant cette période, l'accédant paie les intérêts du prêt.

La période 2, d'une durée maximale allant de 10 à 30 ans correspond au remboursement du capital et des intérêts.

Le différé d'amortissement n'est pas obligatoire. Il est modulé afin de respecter un taux d'effort raisonnable et en tenant compte de la durée du prêt principal.

Nouvelle convention quinquennale entre l'État et le Groupe Action Logement

(Communiqué de presse du 17.1.18)

Fondé sur l'objectif partagé par les deux signataires d'« améliorer les conditions de logement des salariés du secteur privé et plus largement de l'ensemble des ménages, pour favoriser leur accès à l'emploi et participer à renforcer leur pouvoir d'achat », la nouvelle convention prévoit, pour la période 2018-2022, un certain nombre d'actions conjointes autour de priorités en faveur des bailleurs sociaux et des politiques de rénovation urbaine.

À ce titre, l'État, à hauteur d'un milliard d'euros et Action Logement, en apportant 2 milliards d'euros supplémentaires, vont soutenir le nouveau programme national de rénovation urbaine (NPNRU) dont le financement de ce programme est désormais porté à10 milliards d'euros.

La bonification de 2 milliards d'euros de prêts de haut de bilan sera proposée aux organismes de logement social.

Un organisme spécialisé dans la vente HLM va être créé au sein du Groupe Action Logement.

Action Logement contribuera au Fonds National des Aides à la Pierre à hauteur de 50 millions d'euros par an et continuera à financer la production de logements sociaux, à hauteur de 700 millions d'euros par an, et de logements intermédiaires à hauteur de 120 millions d'euros par an.

Afin de consolider le parcours résidentiel et professionnel des salariés et notamment des jeunes,

Action Logement poursuivra son action pour faciliter l'acquisition et la rénovation des logements, à hauteur de 2,35 milliards d'euros sur 5 ans et la mobilité des salariés, à hauteur de 122 millions d'euros. Afin de répondre à leur besoin d'une offre de logements à loyers abordables et adaptée à leur mobilité résidentielle, l'État et Action Logement financeront 40 000 logements au bénéfice des jeunes sur les 5 prochaines années.
La caution locative « Visale » sera également étendue à l'ensemble des étudiants sans distinction.
Afin de promouvoir la rénovation énergétique du parc privé, Action Logement contribuera à hauteur de 100 millions d'euros par an pour les propriétaires privés, dans le cadre du dispositif « Louer pour l'emploi ».
Enfin, les centres des villes moyennes font l'objet de mesures dédiées à leur revitalisation. À ce titre et en partenariat avec l'État, Action Logement mobilisera 1,5 milliard d'euros sur 5 ans au bénéfice de la construction, la réhabilitation ou la démolition de logements et d'immeubles

Anah

Budget et objectifs 2018

Lors de son conseil d'administration du 29 novembre dernier, l'Anah a voté un budget d'intervention pour l'année 2018 à hauteur de 800 millions d'euros avec un objectif de 104 000 logements réhabilités dont 75 000 rénovés énergétiquement.
Ce budget permet d'accompagner la dynamique du programme « Habiter Mieux », conformément aux objectifs du plan de rénovation énergétique des bâtiments et d'appuyer les collectivités locales, en particulier petites et moyennes, dans la réalisation de leurs projets de requalification de l'habitat privé dégradé dans les quartiers anciens, avec notamment la création d'une aide pour le recrutement de chefs de projet (voir « Évolution des aides au 1er janvier 2018 »).
Le financement du budget de l'agence est assuré principalement par le produit de la cession des quotas carbone à hauteur de 336 millions d'euros, complété notamment du produit de la cession des certificats d'économies d'énergie « précarité énergétique » (58 M €), et d'une contribution de la CNSA (20 M €).
En savoir plus : lire le communiqué de presse

Évolution des aides au 1er janvier 2018

(arrêté du 21.12.17 : JO du 30.12.17 / avenant n°4 du 19.12.17 à la convention du 14.7.10 entre l'État et l'Anah : JO du 22.12.17)
Les aides de l'Anah évoluent au 1er janvier 2018 avec le remplacement de l'Aide de solidarité écologique (ASE) du Fonds d'aide à la rénovation thermique (FART) par une aide unique de l'agence dans le cadre du programme Habiter Mieux, la mise en place d'une aide aux propriétaires occupants qui réalisent une unique action de travaux d'économies d'énergie dans leur maison individuelle et la création d'une nouvelle aide à destination des petites et moyennes collectivités.
Par ailleurs, comme chaque année, les plafonds de ressources applicables à l'aide aux propriétaires occupants et assimilés sont actualisés.

■ Fusion des aides du programme Habiter Mieux

(avenant n°4)
Le programme Habiter Mieux était initialement co-financé par l'Anah et le FART créé dans le cadre du Programme d'investissements d'avenir (PIA). Il a permis la rénovation énergétique de plus de 240 000 logements sur la période 2011-2017.
La période d'investissement du FART arrivant à échéance le 31 décembre 2017, il a été décidé de fusionner l'ASE, versée à partir de ce fonds, et les aides distribuées sur le budget de l'Anah pour assurer la continuité du programme « Habiter Mieux ».
La convention du 14 juillet 2010 entre l'État et l'Anah relative au financement de la rénovation thermique des logements privés intègre ces modifications. L'avenant précise également qu'au cours de l'année 2018, les crédits FART non engagés au 31 décembre 2017 sont affectés au financement de la nouvelle prime Habiter Mieux, qui remplace à compter de cette date l'ASE, tout en poursuivant les mêmes objectifs.

■ Aide aux propriétaires occupants avec un projet de travaux simples : « Habiter Mieux Agilité »

L'Anah élargit l'offre du programme Habiter Mieux pour répondre aux besoins de travaux urgents ou de travaux effectués par étape par des ménages à petit budget. Une aide financière est ainsi proposée à partir du 1er janvier aux propriétaires occupants d'une maison individuelle de ressources modestes ayant un projet de travaux simples de rénovation énergétique.
Les propriétaires qui réalisent ces travaux (changement d'une chaudière ou du mode de chauffage, isolation de combles aménagés ou aménageables et isolation des murs) peuvent bénéficier d'une aide financière pouvant aller de 7 000 à 10 000 € et de la possibilité d'être accompagné ou non par un opérateur-conseil.
Ces travaux doivent être réalisés par une entreprise Reconnue garant de l'environnement (RGE).
L'aide Habiter Mieux qui existait jusqu'ici, couplant un accompagnement avec une aide au financement des travaux, demeure : elle est nommée Habiter Mieux Tranquillité.

■ Nouvelle aide au pilotage des OPAH pour les petites et moyennes collectivités locales

À partir du 1er janvier 2018, une nouvelle aide à destination des collectivités locales est mise en place pour les aider à mener à bien leur projet de développement et de requalification de leur territoire. Cette aide permet en particulier aux EPCI qui ont recours à une OPAH de bénéficier de 40 000 euros au maximum par an pour le cofinancement d'un

poste de chef de projet avec comme mission de Cette aide concerne les OPAH-Renouvellement Urbain, les OPAH-copropriétés dégradées, les plans de sauvegardes, les opérations de requalification des quartiers anciens dégradés et les opérations de requalification de copropriétés dégradées.

Actualisation des plafonds de ressources et autres mesures

(arrêté du 21.12.17 : JO du 30.12.17)

L'arrêté du 21 décembre 2017 fixe les plafonds de ressources applicables aux ménages propriétaires occupants à partir du 1er janvier 2018. Il comporte aussi des adaptations à la suite de la publication du décret du 5 mai 2017 qui modifie le régime des aides et la gouvernance de l'Anah (cf. Analyse juridique n°2017-12).

■ **Actualisation des plafonds de ressources des propriétaires occupants et assimilés (art. 1)**

Les plafonds de ressources applicables depuis le 1er janvier 2018 aux aides à destination des propriétaires occupants évoluent de 1,03 % par rapport à ceux de 2017. Cette revalorisation intervient au 1er janvier de chaque année sur la base de l'indice des prix à la consommation hors tabac.

Elle concerne les propriétaires occupants de leur logement en fonction du nombre de personnes composant le ménage et la localisation du logement : pour les ménages modestes, voir l'annexe 1 ; pour les ménages très modestes, voir l'annexe 2.

■ **Appréciation des ressources des propriétaires occupants et assimilés (art. 1)**

Depuis le 1er janvier 2018, les ressources des propriétaires occupants s'apprécient sur la base des revenus fiscaux de référence de chaque personne composant le ménage au titre de l'année précédant celle de la demande de subvention (revenus de 2017, et non plus 2016, pour une demande en 2018) lorsque les avis d'impôt sur le revenu ou les avis de situation déclarative à l'impôt sur le revenu sont disponibles, pour l'ensemble du ménage, à la date de la demande.

À défaut, les ressources s'apprécient, comme auparavant, sur la base des revenus de l'avant-dernière année précédant celle de la demande de subvention (revenus 2016 pour une demande en 2018).

Enfin, les personnes non imposables à l'impôt sur le revenu peuvent désormais produire un avis de situation déclarative à l'impôt sur le revenu pour l'année considérée.

■ **Modification de la liste des travaux éligibles aux aides (art. 1)**

La liste des travaux éligibles aux aides de l'Anah est modifiée pour tenir compte des évolutions apportées par le décret du 5 mai 2017 (cf. Analyse juridique n° 2017-12).

Ainsi, depuis le 8 mai 2017, les aides de l'agence sont ouvertes aux copropriétaires occupants lorsque la subvention est demandée en vue de réaliser des travaux portant sur les parties communes d'immeuble ou de logements faisant l'objet d'un plan de sauvegarde ou situés dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat.

L'autre ajout concerne l'ensemble des travaux d'amélioration de la performance énergétique, également mentionnés comme ouvrant droit à une aide de l'Agence (auparavant, seuls les travaux bénéficiant de l'aide à la solidarité écologique du fonds d'aide à la rénovation thermique « FART » étaient éligibles/ voir Fusion des aides du programme Habiter Mieux »).

■ **Montants des primes à l'ingénierie et des compléments de subventions d'Assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO)**

(arrêté du 21.12.17 : JO du 30.12.17)

Les montants des primes à l'ingénierie et des compléments de subventions d'Assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) applicables depuis le 1er janvier 2018, ont été réévalués sur la base de l'évolution annuelle de l'indice « Syntec » entre octobre 2016 et octobre 2017.

Fiscalité

CITE : modification des caractéristiques techniques des équipements, matériaux ou appareils

(arrêté du 30.12.17 : JO du 31.12.17)

Le CITE est prorogé par l'article 79 de la loi de finances pour 2018 jusqu'au 31 décembre 2018. En outre, les équipements éligibles sont modifiés (cf. Analyse juridique n°2018-01). Par conséquent, l'article 18 bis de l'annexe IV du Code général des impôts est modifié par l'arrêté du 30 décembre 2017.

Les chaudières à haute performance énergétique, utilisant le fioul comme source d'énergie (CGI : art. 200 quater, 1, b, 1°) ne sont plus éligibles à compter du 1er janvier 2018 : seules les chaudières à très haute performance énergétique sont éligibles au taux de 15 % pour les dépenses payées entre le 1er janvier et le 30 juin 2018. Ces chaudières doivent respecter certaines conditions de puissance (CGI, ann. IV : art. 18 bis, I, 2, a bis).

En outre, pour l'acquisition de pompes à chaleur dédiées à la production d'eau chaude sanitaire (dite chauffe-eaux thermodynamiques), le présent arrêté fixe un plafond de dépenses de 3 000 €, toutes taxes comprises.
Enfin, il définit les modalités de réalisation et le contenu de l'audit énergétique (CGI, ann. IV : art. 18 bis, disposition nouvelle II). Il doit inclure des propositions de travaux dont l'une au moins permet d'atteindre un très haut niveau de performance énergétique du bâtiment, s'appuyant sur les simulations réalisées pour les bâtiments à usage principal d'habitation en copropriété ou pour les maisons individuelles. Ces propositions contiennent deux scénarios. L'audit énergétique s'accompagne d'un rapport de synthèse incluant :

- une synthèse des constats et des préconisations ;
- l'état des lieux des différents postes de consommation d'énergie et des principaux défauts identifiés ;
- des propositions de travaux pour améliorer la performance et la gestion des équipements ;
- des recommandations pour inciter les occupants à développer des comportements sobres en énergie ;
- une annexe contenant les différentes notions techniques ;
- un renvoi vers les dispositifs locaux et nationaux d'accompagnement de la rénovation énergétique.

Le rapport de synthèse est, ensuite, transmis au commanditaire de l'audit dans un délai d'un mois à compter de la date de visite du bâtiment. Les modalités de l'audit diffèrent selon le type de bâtiment : à usage principal d'habitation en copropriété ou pour les maisons individuelles (CGI, ann. IV : art. 18 bis, II, 3 et 4).

Crédit impôt lié aux dépenses d'équipements en faveur de l'aide aux personnes : liste des équipements éligibles

(arrêté du 30.12.17 : JO du 31.12.17)

Les particuliers (propriétaires, locataires ou occupant à titre gratuit de leur résidence principale) peuvent bénéficier d'un crédit d'impôt dans le cadre de dépenses liées à l'installation ou au remplacement d'équipement pour les personnes âgées ou handicapées (CGI : art. 200 quater A). Ce crédit d'impôt permet également de financer la réalisation de diagnostics préalables aux travaux ainsi que les travaux prescrits par le Plan de prévention des risques technologiques (PPRT).
L'article 81 de la loi de finances pour 2018 proroge ce crédit d'impôt jusqu'au 31 décembre 2020 pour le volet relatif aux personnes âgées et handicapées et celui dédié au PPRT. Comme actuellement, les dépenses d'équipement relatives à l'accessibilité des logements sont finançables sans autre condition que la nature des travaux. Pour les dépenses d'adaptation à la perte d'autonomie ou au handicap, le crédit d'impôt s'applique uniquement si le contribuable ou un membre de son foyer fiscal justifie de conditions spécifiques comme être titulaire de la carte « mobilité inclusion », souffrir d'une perte d'autonomie en référence à la grille nationale mentionnées à l'article L.232-2 du Code de l'action sociale… (CGI : art. 200 quater A, 1, c, dispositions 1° à 3°).
Le présent arrêté fixe la liste des équipements éligibles à l'avantage fiscal afin de faciliter l'accessibilité des logements aux personnes âgées ou handicapées, ou permettant de les adapter à la suite de la perte d'autonomie ou au handicap (CGI, ann. IV : art. 18 ter modifié).
Afin de favoriser l'accessibilité des logements aux personnes âgées ou handicapées (CGI : art. 200 quater A, 1, a, 1°), les dépenses d'équipements éligibles, sous réserve que les équipements soient attachés à perpétuelle demeure, sont les suivantes :

- les équipements sanitaires : éviers et lavabos à hauteur réglable ; siphon déporté ; sièges de douche muraux ; w.-c. surélevés ;
- les équipements de sécurité et d'accessibilité : appareils élévateurs verticaux comportant une plate-forme aménagée en vue du transport d'une personne handicapée et élévateurs à déplacements inclinés spécialement conçus pour le déplacement d'une personne handicapée, définis à l'article 30-0 C ; mains courantes ; barres de maintien ou d'appui ; poignées ou barres de tirage de porte adaptées ; rampes fixes ; plans inclinés ; mobiliers à hauteur réglable ; revêtements podotactiles ; nez de marche contrastés et antidérapants.

Pour permettre l'adaptation des logements à la perte d'autonomie ou au handicap (CGI : art. 200 quater A, 1, a, 2°), les dépenses d'équipements éligibles, sous réserve que les équipements soient attachés à perpétuelle demeure, sont les suivantes :

- les équipements sanitaires : éviers et lavabos fixes utilisables par les personnes à mobilité réduite ; cabines de douche intégrales pour personnes à mobilité réduite ; bacs à douche extra-plats et portes de douche ; receveurs de douche à carreler ; pompes de relevage ou pompes d'aspiration des eaux pour receveur extra-plat ; W-C. suspendus avec bâti support ; W-C. équipés d'un système lavant et séchant ; robinetteries pour personnes à mobilité réduite ; mitigeurs thermostatiques ; miroirs inclinables pour personnes à mobilité réduite ;
- les équipements de sécurité et d'accessibilité : systèmes de commande comprenant un détecteur de mouvements, de signalisation ou d'alerte ; dispositifs de fermeture, d'ouverture ou systèmes de commande des installations électriques, d'eau, de gaz et de chauffage ; éclairages temporisés couplés à un détecteur de mouvements ; systèmes de motorisation de volets, de portes d'entrée et de garage, de portails ; volets roulants électriques ; revêtements de sol antidérapant ; protections d'angles ; boucles magnétiques ;

systèmes de transfert à demeure ou potences au
- adaptées, inversion ou élargissement de portes ; portes coulissantes.

Ce texte s'applique à compter du 1er janvier 2018.
En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2018-01

Fixation du taux de la redevance d'archéologie préventive

(arrêté du 22.12.17 : JO du 28.12.17)
Les sociétés privées ou publiques ainsi que les personnes physiques envisageant de réaliser des travaux affectant le sous-sol doivent verser une Redevance d'archéologie préventive (RAP) afin de financer les fouilles archéologiques. Son mode de calcul varie en fonction de la nature du projet : il existe la RAP dite « filière urbanisme » s'appliquant aux travaux soumis à déclaration préalable ou autorisation d'urbanisme et la RAP dite « filière culture ». Cette dernière concerne les travaux induisant une étude d'impact en application du Code de l'environnement et les affouillements soumis à plafond ; garde-corps ; portes ou fenêtres déclaration préalable (Code du patrimoine : L.524-7, II). Le taux de la RAP dite « filière culture » est établi à 0,54 € / m² pour la période du 1er janvier 2018 au 31 décembre 2018.

Abattement sur les plus-values lors de cessions dans les territoires tendus : liste des communes

(arrêté du 29.12.17 : JO du 30.12.17)
Afin de favoriser la libération du foncier dans les zones tendues pour la réalisation de nouveaux logements notamment dans le secteur intermédiaire (CCH : L.302-16) ou social (CCH : L.351-2, 3° et 5°), l'article 28 de la loi de finances rectificative pour 2017 met en place un abattement exceptionnel appliqué sur les plus-values provenant de la cession de terrain à bâtir (CGI : art. 257, I, 2, 1°) ou de biens immobiliers. Le présent arrêté précise les communes visées : il s'agit des communes classées dans les zones A bis et A (CCH : R.304-1).
En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2018-01

Location

Notice d'information jointe au congé délivrée par le bailleur en cas de reprise ou de vente

(arrêté du 13.12.17 :JO 20.12.17)
En application de l'article 5 de la loi ALUR, modifiant l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989, le bailleur doit joindre une notice d'information au congé qu'il délivre au locataire en raison de sa décision de reprendre le logement pour y habiter ou y loger un proche ou de vendre le logement. Cette notice d'information rappelle les obligations du bailleur et les voies de recours et d'indemnisation du locataire. Son contenu est précisé en annexe de l'arrêté du 13 décembre 2017. En préambule, la notice rappelle les logements concernés. Ensuite, elle précise les règles communes au congé pour vente et au congé pour reprise, les règles propres à chaque catégorie de congé et les voies de recours en cas de litige. Cette obligation de joindre une notice d'information concerne les congés délivrés à compter du 1er janvier 2018.
En savoir plus : lire l'analyse n°2017-21

CUS : format et modalités de transmission des engagements et indicateurs

(arrêté du 19.10.17 : JO du 10.1.18)
La loi du 27 janvier 2017 relative à l'Égalité et à la Citoyenneté réforme le régime des Conventions d'utilité sociale (CUS) afin d'améliorer leur pilotage et leur appropriation par les collectivités et d'adapter la politique des loyers à l'objectif de mixité sociale. La CUS fixe notamment des engagements relatifs aux aspects de la politique de l'organisme. Elle comporte des engagements chiffrés pour chacun des indicateurs mentionnés dans le tableau figurant à l'article R.445-5 du Code de la construction. Ces indicateurs sont déclinés à l'échelle des départements ou des collectivités territoriales et des groupements de collectivités territoriales. Les valeurs des indicateurs sont fixées, de manière annuelle ou pluriannuelle, pour la durée de la convention.
Cet arrêté précise le format et les modalités de transmission des engagements et des indicateurs au préfet de département par les organismes tenus de conclure avec l'État une CUS.
En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2017-16

Plafonds de ressources pour l'accès à un logement locatif social

(arrêté du 28.12.17 : JO du 30.12.17)
Les plafonds de ressources pour l'attribution des logements locatifs social sont revalorisés au 1er janvier 2018 de 0,90 %, en tenant compte de la variation de l'Indice de référence des loyers du troisième trimestre 2017.
Ces plafonds de ressources concernent également le conventionnement social et très social Anah (CCH : L.321.8). Par ailleurs, les plafonds du Prêt locatif social (PLS) calculés à partir des plafonds du Prêt locatif à usage social (PLUS), varient de même.
Le montant des ressources à prendre en considération pour l'attribution d'un logement social est égal à la somme des revenus fiscaux de référence de chaque personne composant le ménage au titre de l'année n - 2, soit 2016 pour 2018. Toutefois, il est tenu compte des revenus de l'année n - 1 ou des revenus des 12 derniers mois, s'ils sont inférieurs d'au moins 10 % par rapport à ceux de l'année n - 2.

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

La prescription : sanction indirecte de la régularisation des charges

(Cass. Civ. III : n°16-22445 des 9.2.17 et 9.11.17)

Faute de régularisations annuelles de charges, des locataires réclamaient le remboursement des provisions desdites charges versées à leur bailleur social. Leur demande avait été rejetée par la Cour d'appel au motif « que l'obligation de régularisation annuelle des charges n'était assortie d'aucune sanction et que le bailleur pouvait en justifier à tout moment dans la limite du délai de prescription ». Par ailleurs, la Cour d'appel avait appliqué la jurisprudence constante sur le point de départ de l'action en restitution de l'indu, à savoir le jour du paiement de la somme dont le remboursement est demandé. La cassation partielle est prononcée.

Tout d'abord, dans le premier arrêt, la Cour de cassation refuse de transmettre au Conseil constitutionnel la Question prioritaire de constitutionnalité (QPC) posée par les locataires. Cette QPC concernait la durée de prescription qui variait selon que le bail soit signé dans le parc social ou le parc privé. Les juges indiquent que la question ne présente aucune difficulté et qu'il n'y a pas de discrimination puisque « le principe d'égalité ne fait pas obstacle à ce que la loi établisse des règles non identiques à l'égard de catégories de personnes se trouvant dans des situations différentes, de sorte que ne constitue pas une atteinte au principe d'égalité devant la loi le fait qu'à des baux soumis à des régimes juridiques différents pour des raisons objectives tenant, notamment, à la date de construction de l'immeuble ou aux conditions d'attribution des logements, ne soient pas appliquées des règles identiques que la question sur la durée de prescription différente dans les parcs social et privé ».

Puis, dans le second arrêt, la Cour de cassation confirme « que l'obligation de régularisation annuelle des charges n'était assortie d'aucune sanction et que le bailleur pouvait en justifier à tout moment dans la limite du délai de prescription ». Toutefois, la Cour de cassation indique que le point de départ du délai de prescription de l'action en restitution de l'indu est la date de la régularisation et non la date du paiement des provisions indues. Cette décision marque ainsi un revirement de jurisprudence. Elle rejoint la règle applicable pour la prescription de droit commun, qui court « à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer » (C. Civ : art. 2224). Ainsi, un bailleur ne pourra plus agir de manière dilatoire pour se prévaloir ensuite d'une prescription.

Congé et obligation de relogement : application immédiate de la disposition abaissant l'âge du locataire à partir duquel il est protégé

(Cass. Civ. III : 23.11.17)

Un bailleur adresse un congé pour reprise, en date du 25 septembre 2014, à son locataire afin d'y loger sa fille. Ce locataire, âgé de 66 ans, soulève la nullité dudit congé au motif qu'il aurait dû bénéficier d'une proposition de relogement. En effet, la loi ALUR du 24 mars 2014 a modifié l'article 15 de la loi de 89 abaissant l'âge du locataire protégé de 70 ans à 65 ans. Le bailleur, au contraire, estime que cette nouvelle disposition ne peut pas s'appliquer à son contrat conclu antérieurement à cette loi. En appui de son pourvoi, le bailleur indique que l'article 15 précité ne figure pas au nombre des articles rendus applicables immédiatement aux baux en cours par les dispositions transitoires de la loi ALUR (art.14). Les arguments du bailleur sont rejetés par la Haute juridiction au motif que « la loi nouvelle régit immédiatement les effets légaux des situations juridiques ayant pris naissance avant son entrée en vigueur et non définitivement réalisées ». La Cour de cassation opère une distinction entre les dispositions impératives de la loi nouvelle qui s'imposent aux parties immédiatement et celles qui leur laissent la liberté de négocier. Pour les dispositions impératives de la loi nouvelle, elles n'ont un effet immédiat que si la situation juridique considérée n'est pas encore née au moment de l'entrée en vigueur de la loi nouvelle. En l'espèce, la modification de l'âge du locataire est considérée comme un impératif de protection et la date du congé, date à laquelle l'âge du locataire est apprécié, intervient après la date d'entrée en vigueur de la loi. Par ailleurs, dans son avis du 16 février 2015, publié au Bulletin, la Cour de cassation, sollicitée pour une question similaire au cas d'espèce, utilise cette jurisprudence et précise qu'elle se fonde sur 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. De plus, la Cour précise que le report dans le temps d'une loi nouvelle ayant un objectif de protection lui ferait 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. Cette analyse s'applique également à l'arrêt commenté.

Expulsion

Indexation de l'indemnité d'occupation

(Cass. Civ III : 4.7.17)

À défaut de libération des lieux loués à la date de l'expiration du bail, le preneur est redevable d'une indemnité d'occupation. Elle est destinée à la fois à rémunérer la jouissance des locaux occupés et à réparer le préjudice subi par le bailleur résultant de l'indisponibilité de son bien.

Cette indemnité est souverainement fixée par les juges du fond lorsque les parties ne sont pas d'accord sur son montant. Elle correspond souvent au montant du loyer contractuel.

Les juges peuvent-ils indexer l'indemnité d'occupation et selon quelles modalités ? Telle est la question posée pour avis à la Cour de cassation.
En réponse, la Cour considère que les juges du fond disposent d'un pouvoir souverain pour évaluer le montant de l'indemnité due par l'occupant sans droit ni titre et peuvent donc conformément au principe de la réparation intégrale du préjudice l'assortir des modalités qu'ils estiment nécessaires.

Prise en compte de la présence d'enfants

(CE : 28.7.17)

Saisi d'un second pourvoi, le Conseil d'État statue définitivement dans une affaire pour laquelle, à la suite de l'occupation par plusieurs familles d'un bâtiment (dépendance du domaine public), le tribunal administratif avait ordonné l'expulsion des occupants sans droit ni titre.
Le Conseil d'État considère, en se fondant sur l'article 3-1 de la convention relative aux droits de l'enfant du 26 janvier 1990, que dans toutes les décisions qui concernent les enfants, qu'elles soient le fait d'institutions publiques ou privées de protection sociale, des tribunaux, des autorités administratives ou des organes législatifs, l'intérêt supérieur de l'enfant doit être une considération primordiale.
Ainsi, lorsque l'exécution d'une demande d'expulsion est susceptible de concerner des enfants, il appartient au juge administratif de prendre en compte l'intérêt supérieur de ceux-ci pour déterminer, au vu des circonstances de l'espèce, le délai qu'il impartit aux occupants afin de quitter les lieux.
Cependant, ce délai doit également tenir compte :

- des diligences mises en œuvre par les services de l'État aux fins de procurer aux personnes concernées, après leur expulsion, un hébergement d'urgence ou, si les intéressés remplissent les conditions requises, un hébergement ou logement dans le cadre du DALO (Droit au logement opposable) ;
- de l'existence éventuelle d'un danger grave et imminent pour les occupants de l'immeuble du fait de leur maintien dans les lieux ;
- de l'existence d'un projet d'affectation de l'immeuble à une activité d'intérêt général, dont l'occupation a pour effet de retarder la réalisation, ainsi que de la possibilité qui a été donnée à l'autorité administrative de procéder au recensement et à la définition des besoins des personnes concernées.

Dans le cas d'espèce, l'occupation illégale de l'immeuble avait pour effet de retarder le projet de création d'un lieu d'hébergement d'urgence pour des personnes en situation de grande précarité. C'est donc à juste titre que le tribunal administratif a fait droit à la demande du préfet de procéder à l'expulsion des occupants sans droit ni titre.

Refus de concours de la force publique et pouvoir du juge des référés

(CE : 1.6.17)

Lorsque le propriétaire d'un bien se heurte au refus du préfet d'octroyer le concours de la force publique pour l'exécution d'une décision de justice ordonnant l'expulsion d'occupants sans titre, le Conseil d'État précise que deux référés peuvent être mis en œuvre : le référé suspension et le référé liberté (utilisé en l'espèce).
Le référé liberté permet à tout justiciable dans une situation d'urgence et lorsque l'administration porte une atteinte grave et manifestement illégale à l'exercice d'une liberté fondamentale, d'exercer un recours auprès des juridictions administratives (CJA : L.521-2).

- Le Conseil d'État par cette décision admet que le refus de l'administration d'apporter son concours à l'exécution d'une décision de justice ordonnant l'expulsion d'occupant sans titre est susceptible de revêtir « le caractère d'une atteinte grave à une liberté fondamentale ».

Il considère que la condition d'une urgence particulière est appréciée au moyen d'un faisceau d'indices. Sont prises en compte la carence de l'administration, au regard de sa durée et des démarches entreprises par le propriétaire pour obtenir l'exécution de la décision, la nécessité pour le propriétaire d'obtenir rapidement la mesure demandée et l'absence de tout motif d'ordre public invoqué par l'administration à l'appui de son refus d'octroyer le concours de la force publique (élément également pris en compte par le juge pour apprécier l'existence d'une atteinte grave et manifestement illégale).
Ainsi le référé-liberté peut être utilisé, et ce même en l'absence de tout recours pour excès de pouvoir, contre le refus de concours de la force publique, pour obtenir une injonction d'expulsion.
Les pouvoirs du juge du référé suspension sont eux plus restreints et se limitent en revanche à ordonner au préfet de réexaminer la demande de concours de la force publique.
En l'espèce, il est exigé de l'administration qu'elle procède à l'expulsion des occupants sans titre dans un délai de trois mois et cette injonction est assortie d'une astreinte de 250 € par jour de retard.

L'obligation du locataire d'exécuter des travaux autorisés judiciairement

(Cass. Civ. III : 21.12.17)

Un locataire obtient, au visa de l'article 1144 du Code civil (dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10.2.16), une autorisation judiciaire pour effectuer des travaux de mise en conformité de son logement aux frais du bailleur. Ce dernier, ne voyant pas le locataire les réaliser alors qu'il avait versé l'avance des sommes nécessaires auxdits travaux, obtient la condamnation du locataire à les exécuter sous astreinte. Le locataire soutient dans son pourvoi que le bailleur ne pouvait demander l'exécution forcée de travaux qui lui incombaient. En effet, selon l'article 1144 du Code civil « seul le

créancier (le locataire), en cas d'inexécution, peut être autorisé à faire exécuter lui-même l'obligation aux dépens du débiteur (le bailleur) ». Son argument est rejeté par la Cour de cassation. Les juges précisent d'une part, que le bailleur est en droit de demander l'exécution des travaux dès lors qu'il a versé l'avance des frais de remise en l'état du logement, d'autre part, le locataire ne justifiant d'aucun empêchement légitime à l'exécution desdits travaux, peut être condamné sous astreinte à les réaliser.
À noter que l'ordonnance du 10 décembre 2016 a modifié l'article 1144 du Code civil qui devient l'article 1222. Désormais, le créancier d'une obligation peut toujours solliciter une autorisation préalable du juge pour exécuter lui-même l'obligation aux dépens du débiteur et la condamnation de ce dernier à verser l'avance des sommes nécessaires. Le créancier d'une obligation peut également, après mise en demeure, faire exécuter lui-même l'obligation aux dépens du débiteur dans un délai et à un coût raisonnables sans autorisation préalable du juge. Ce dernier n'exercera, dans cette hypothèse, un contrôle, le cas échéant, qu'a postériori.

Vente à la découpe : le droit de préemption face au droit de propriété

(Cons. Constit : QPC 9.1.18 n°2017-683 : JO du 11.1.18)

Le Conseil constitutionnel a été saisi d'une Question prioritaire de constitutionnalité (QPC) relative à l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975 dans sa rédaction résultant de la loi ALUR. Pour mémoire, cet article concerne le droit de préemption du locataire ou de l'occupant de bonne foi et, le droit de préemption de la commune, dès lors que le locataire ou l'occupant de bonne foi n'a pas souhaité exercer son droit de préemption, en cas de vente d'un ou plusieurs locaux à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel, consécutive à la division initiale ou à la division de tout ou partie d'un immeuble par lots. Dans sa décision du 9 janvier 2018, le Conseil constitutionnel a déclaré le droit de préemption du locataire ou de l'occupant de bonne foi conforme à la Constitution avec une réserve d'interprétation et a censuré les dispositions relatives au droit de préemption de la commune.
Le Conseil constitutionnel rappelle qu'un droit de préemption ne peut restreindre le droit de propriété que s'il est justifié par l'intérêt général et s'il ne lui porte pas une atteinte disproportionnée au regard de l'objectif poursuivi.
Concernant le droit de préemption du locataire ou de l'occupant de bonne foi, le Conseil constitutionnel relève que le législateur a entendu le protéger du risque de se voir signifier leur congé à l'échéance du bail ou à l'expiration du titre d'occupation par le nouvel acquéreur de son appartement, à la suite d'une division de l'immeuble. Le Conseil constitutionnel retient que l'exercice de ce droit de préemption leur permet ainsi de se maintenir dans les lieux. Toutefois, il précise, d'une part, que ce droit de préemption ne peut s'exercer qu'à l'occasion de la première vente consécutive à la division ou subdivision de l'immeuble. D'autre part, il indique qu'un locataire ou un occupant de bonne foi dont le bail ou l'occupation sont postérieurs à la division ou la subdivision de l'immeuble ne peut bénéficier de ce droit de préemption car ce dernier n'est pas exposé au risque précité.
Par ailleurs, le Conseil constitutionnel n'a pas retenu l'atteinte au principe d'égalité devant la loi concernant la différence de traitement entre la vente consécutive à une transmission entre parents à une vente directe à un parent. Le Conseil constitutionnel rappelle qu'une cession à titre gratuit ne peut faire l'objet d'un droit de préemption. La différence de traitement instituée est donc en rapport avec l'objet de la loi.
Quant au droit de préemption au profit de la commune, le Conseil constitutionnel estime que le législateur a effectivement poursuivi un objectif d'intérêt général. Néanmoins, il indique que le législateur n'a pas restreint l'usage que la commune est susceptible de faire du bien ainsi acquis et que l'atteinte au droit de propriété est disproportionnée. En effet, d'une part, le propriétaire de l'immeuble se voit imposer un prix, à défaut d'accord amiable, et d'autre part, il ne retrouve la libre disposition de son bien, qu'à l'issue de délais considérablement rallongés. Le Conseil constitutionnel a par conséquent déclaré inconstitutionnelles les mesures relatives à ce droit de préemption de la commune.
Cette déclaration d'inconstitutionnalité prend effet à compter de la date de publication de la décision.

Annulation des arrêtés préfectoraux d'encadrement des loyers à Paris

(TA Paris : 28.11.17, n°1511828, 1513696, 1514241, 1612832, 1711728)

Le tribunal administratif de Paris a annulé les trois arrêtés du 25 juin 2015, 20 juin 2016 et 21 juillet 2017 fixant les loyers de référence dans la commune de Paris. Le juge administratif a retenu l'erreur de droit du préfet en précisant que lesdits arrêtés auraient dû être établis pour toute « la zone d'urbanisation » de l'agglomération parisienne qui comprend 412 communes dont Paris. Cette annulation rejoint celle du tribunal administratif de Lille (annulation de l'arrêté préfectoral fixant les loyers de référence à Lille) et l'encadrement du niveau des loyers cesse donc de s'appliquer pour le moment. Le gouvernement a formé appel de ces annulations. À noter que le mécanisme d'encadrement de l'évolution des loyers continue de s'appliquer dans les « zones tendues », notamment à Paris et Lille.

Avance Loca-Pass : augmentation du montant maximum

(CA d'Action Logement : directive du 20.12.17)

L'avance Loca-Pass est un prêt sans intérêt d'emprunt distribué par Action Logement Services et

destiné à couvrir en tout ou partie le dépôt de garantie exigé par le bailleur pour les baux des logements loués nus ou meublés régis par la loi du 6 juillet 1989, les conventions d'occupation en structure collective, les baux glissants lorsque l'occupant devient titulaire du titre d'occupation et les avenants en cas de colocation. Peuvent bénéficier notamment de ce prêt les salariés des entreprises du secteur privé non agricole et les jeunes de moins de 30 ans. Le montant maximum de ce prêt passe de 500 à 1 200 euros pour les offres émises à compter du 1er janvier 2018.

Fiche-repères : logement social, le document-cadre fixant les orientations et la convention intercommunale d'attribution

La loi relative à l'Égalité et à la Citoyenneté du 29 janvier 2017 a modifié les politiques d'attribution de logements sociaux en renforçant l'articulation des objectifs de droit au logement et de mixité sociale, et en favorisant l'accès à l'ensemble des secteurs d'un territoire de toutes les catégories de publics éligibles au parc social. La réforme prévoit un portage intercommunal de la politique des attributions, formalisée dans deux documents :

- le document-cadre fixant les orientations en matière d'attribution, comprenant des objectifs chiffrés et territorialisés ;
- la convention intercommunale d'attribution, comprenant les engagements des acteurs à mettre en œuvre les orientations.

Cette fiche-repère, rédigée conjointement par le CGET, la DHUP, l'ANRU et l'USH, rappelle le cadre général de la réforme et les territoires concernés. Elle présente la méthode d'élaboration et les éléments de contenu qui doivent figurer dans les documents rendus obligatoires par la loi, sans imposer un contenu-type. Elle préconise une démarche en mode projet, étape par étape, et un suivi continu. Enfin, elle insiste sur l'articulation indispensable entre la stratégie d'attributions des logements sociaux et la politique de la ville et de renouvellement urbain.

En savoir plus : consulter la fiche

Publics en difficulté

Plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées

(décret n° 2017-1565 du 14.11.17 : JO du 16.11.17)

Le Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) comprend des mesures destinées à permettre aux personnes et aux familles éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence (CCH : L.301-1-II), d'accéder à un logement décent et indépendant ou de s'y maintenir et d'y disposer de la fourniture d'eau, d'énergie et de services téléphoniques, ainsi que de pouvoir bénéficier, le temps nécessaire, si elles le souhaitent, d'un accompagnement correspondant à leurs besoins.

Le présent décret, pris en application de la loi du 31 mai 1990, abroge le décret du 29 novembre 2007. Il rassemble les modifications relatives aux plans introduites dans la loi du 31 mai 1990 par la loi ALUR et par la loi relative à l'Égalité et à la Citoyenneté. Il précise les modalités d'élaboration du plan, son contenu, sa mise en œuvre, son évaluation ; il définit la composition du comité responsable du plan et de ses instances locales ainsi que leurs missions. La loi ALUR et la loi relative à l'Égalité et à la Citoyenneté ont en effet enrichi le contenu du plan et de ses missions ainsi que la définition des publics prioritaires. La loi ALUR a en particulier intégré le champ de l'hébergement dans ces plans.

Le comité responsable du PDALHPD peut continuer d'exercer ses compétences avec les membres en place jusqu'à la nomination des nouveaux membres et au plus pendant trois mois à compter du 17 novembre 2017. Les plans en cours au 16 novembre sont, s'il y a lieu, révisés pour être mis en conformité avec les dispositions de ce décret, en ce qui concerne notamment l'offre de services d'accompagnement social vers et dans le logement et de diagnostic social.

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2017-19

Aide au logement temporaire : justificatifs à transmettre au préfet

(décret n° 2017-1472 du 13.10.17 : JO du 15.10.17)

L'aide au logement temporaire (ALT1) a été créée par la loi du 31 décembre 1991 portant diverses dispositions d'ordre social afin de permettre aux organismes œuvrant à l'insertion par le logement, ainsi qu'aux CCAS, de mieux répondre aux besoins d'hébergement des personnes en difficulté qui, ne disposant pas d'un logement à titre permanent, sont exclues du bénéfice des aides personnelles au logement ou ne peuvent être hébergées dans un Centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS). L'aide a vocation à couvrir les frais engagés par les organismes qui mettent à disposition des logements pour les personnes sans domicile.

Pris en application de l'article 48 de la loi de finances pour 2017, le présent décret, applicable depuis le 16 octobre, prévoit que cette aide est désormais financée uniquement par l'État et non plus cofinancée par la CNAF et l'État.

Aux termes de l'article L.851-1 I du CSS, une convention est conclue, sur la base d'une année civile, entre l'organisme et le préfet du département

où sont situés les hébergements. Elle peut être renouvelée, par avenant, dans la limite de trois années consécutives.
Avant la fin du premier trimestre suivant l'exercice ayant donné lieu aux versements de l'aide et non plus avant la fin de chaque année civile, l'organisme adresse au préfet les pièces justificatives prévues par la convention signée entre l'État et l'organisme.
L'ALT est versée par les services de l'État en trois fois au cours de l'année civile (et non plus mensuellement par les CAF), toujours en fonction de la capacité d'hébergement effective justifiée par l'organisme, dans la limite du montant prévisionnel.

Procédure de traitement des situations de surendettement des particuliers

(circulaire du 15.12 17)

La procédure de traitement des situations de surendettement vise à apporter des solutions aux difficultés des particuliers ne pouvant plus faire face à leurs échéances de remboursement et, ainsi, leur permettre de rétablir leur situation financière. Les règles relatives au surendettement des particuliers ont connu de nombreuses réformes successives ayant pour objectifs de renforcer la protection de la personne surendettée tout au long de la procédure mais également de simplifier et d'accélérer le traitement des dossiers de surendettement. La loi de modernisation de la justice du XXIe siècle du 18 novembre 2016 et la loi relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique du 9 décembre 2016 poursuivent ces objectifs et modifient les règles à compter du 1er janvier 2018 : limitation de la phase de conciliation au cas où le débiteur est propriétaire d'un bien immobilier, suppression de la phase d'homologation, présomption d'acceptation du plan en cas de silence des créanciers… La circulaire du 15 décembre 2017 détaille ces règles. Elle annule et remplace la circulaire du 22 juillet 2014.

EHPAD : prix des prestations d'hébergement

(arrêté du 21.12.17 : JO du 30.12.16)

Pour l'année 2018, le prix des prestations d'hébergement et des autres prestations proposées aux personnes âgées par les établissements ne peut augmenter de plus de 1,21 % par rapport à l'année précédente.
Ce plafond doit être respecté pour les contrats de séjour conclus avec les établissements d'hébergement pour personnes âgées, non habilités à recevoir des bénéficiaires de l'aide sociale ou non conventionnés au titre de l'aide personnalisée au logement (CASF : L.342-1). Il s'agit en pratique de structures privées dans lesquelles les prix de l'hébergement et des prestations proposées sont librement fixés à l'entrée.
Pour mémoire, dans les établissements habilités à recevoir les bénéficiaires de l'aide sociale, les tarifs de l'hébergement facturés aux bénéficiaires de l'aide sociale sont fixés chaque année par le président du conseil départemental.
L'annuaire des EHPAD du portail www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr affiche les prix hébergement et les tarifs dépendance pratiqués par les EHPAD afin d'améliorer la transparence sur les prix et les prestations de ces établissements. Depuis décembre 2016, deux nouveaux outils sont accessibles : un comparateur des prix et du reste à charge.
En savoir plus : voir le portail national d'information pour l'autonomie

Mise en œuvre du logement des bénéficiaires du DALO

(instruction du 13.12.17)

Le gouvernement entend renforcer l'action en faveur de l'accès au logement des personnes mal logées dont le dispositif DALO constitue un volet essentiel. La loi relative à l'Égalité et à la Citoyenneté, contient des dispositions visant à améliorer l'application du Droit au logement opposable (DALO). La présente circulaire vise à la mise en œuvre de ces dispositions.
Tout d'abord, il est constaté des différences dans les taux de reconnaissance au titre du DALO entre des commissions qui ne peuvent s'expliquer par les différences de situations. Les commissions sont donc invitées à se référer au guide à destination des commissions de médiation publié sur le site internet du ministère de la cohésion des territoires afin d'appliquer de manière harmonisée les textes et la jurisprudence.
De plus, sur les territoires où les ménages à reloger sont les plus nombreux, les relogements connaissent un retard important (dans neuf départements, plus de 25 % des ménages reconnus prioritaires et urgents depuis la mise en place du dispositif sont à reloger). Pour lutter contre cette situation, l'article 70 de la loi Égalité et citoyenneté place les ménages reconnus DALO en tête des personnes prioritaires pour l'attribution d'un logement social.
Il impose à tous les réservataires et aux bailleurs de consacrer un quart ou au moins un quart des attributions qu'ils maîtrisent aux ménages bénéficiant du DALO ou à défaut des demandeurs prioritaires.
Quatre annexes de l'instruction détaillent les mesures qui doivent être prises pour :

- renforcer la mobilisation des moyens et des prérogatives de l'État, via la convention de réservation qui doit être signée par le bailleur et l'État par laquelle il convient de mobiliser à plein le contingent de logements réservés de l'État (mode de gestion du contingent révisé avec fixation de résultats à atteindre pour le bailleur sur les relogements effectués, gestion de la vacance, attribution par le préfet des logements directement en cas de refus du bailleur,…), ou encore la présence désormais possible de préfets dans les commissions d'attribution

- mobiliser les autres contingents, d'Action logement et des collectivités territoriales principalement, en disposant d'un état des lieux de la répartition des logements entre les différents contingents, en mettant en place un outil de suivi des attributions aux ménages DALO, réalisées sur chacun des contingents… ;
- mieux informer et accompagner les ménages dès qu'une décision favorable a été rendue mais également tous les ménages susceptibles de relever du DALO (nécessité de déposer une demande de logement social, informations sur les procédures en matière d'insalubrité et de péril…) ;
- sanctionner les manquements aux règles d'attribution.

Vérification des créances par le juge saisi par la commission de surendettement

(Cass. Civ. III : 19.10.17)

Dans le cadre d'une vérification de créances, une banque voit sa créance écartée de la procédure de surendettement par le juge au motif qu'elle « ne produit aucun historique de compte qui puisse [lui] permettre de vérifier la forclusion éventuellement encourue ». L'arrêt est censuré par la Cour de cassation pour non-respect du principe du contradictoire. La Haute Cour précise que le juge ne peut « sous couvert d'une carence dans l'administration de la preuve, [introduire] dans le débat le moyen tiré de la forclusion sans avoir invité les parties à présenter leurs observations ».

Examen de la situation du débiteur surendetté par le juge en cas d'expulsion

(Cass. Civ. II : 19.10.17)

Une commission de surendettement déclare recevable le dossier d'un particulier surendetté. Ce dernier demande alors au juge d'instance la suspension de la procédure d'expulsion dont il fait l'objet. Sa demande est acceptée sous la condition qu'il s'acquitte de l'indemnité d'occupation. La Cour d'appel infirme cette décision au motif que cette condition supplémentaire n'est pas prévue par la loi. La Cour de cassation confirme et rappelle que « pour prononcer la suspension d'une mesure d'expulsion, le juge ne doit prendre en considération que la situation du débiteur ».

Contrats

VEFA : action en paiement du solde envers un consommateur /prescription biennale

(Cass. Civ III : 26.10.17)

Le Code de la consommation prévoit un délai de prescription de deux ans, dérogatoire au droit commun, pour encadrer l'action en justice que peuvent intenter des professionnels à l'encontre de consommateurs, « pour les biens ou les services qu'ils fournissent aux consommateurs » (Code de la consommation : L.218-2 ; anciennement L.137-2).

En 2016, la Cour de cassation estimait qu'il n'y avait pas lieu de réserver l'application de la règle aux seuls biens meubles et retenait l'application du texte à propos d'une action en paiement du solde dans le cadre d'une Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA).

Dans cet arrêt, la Cour de cassation rend une solution identique en considérant que ces dispositions du Code de la consommation, de portée générale, et en l'absence de dispositions particulières, ont vocation à s'appliquer à ce type d'action. Pour bénéficier du texte, l'acquéreur doit être une personne physique qui agit à des fins qui n'entrent pas dans le cadre de son activité commerciale, industrielle, artisanale, libérale ou agricole (Code de la consommation : article liminaire).

Incompatibilité de la condition suspensive d'obtention d'un permis de construire et la clause de révision du prix

(Cass. Civ III : 12.10.17)

En principe, la promesse de vente est réputée exister dès l'échange des consentements sauf en présence de conditions suspensives ou résolutoires (CC : art. 1304).

La réalisation ou non d'un événement indépendant de la volonté du débiteur sera défini dans l'acte, à défaut la condition est réputée potestative et l'acte encourt la nullité (CC : art. 1304-2). En effet, un engagement dont l'efficacité est subordonnée à la seule volonté de celui qui s'oblige n'est pas valable puisqu'il peut revenir sur son consentement.

En l'espèce, un compromis de vente sur des parcelles de terrain avait été conclu par acte notarié entre un particulier et une société sous la condition suspensive de l'obtention d'un permis de construire définitif permettant la réalisation d'une Surface hors œuvre nette (SHON) au moins égale à 11 600 m^2. Par ailleurs, il était prévu une clause de révision du prix en cas de délivrance d'une autorisation pour une surface supérieure ou inférieure à 11 600 m^2, et le prix initial pouvait donc augmenter ou baisser de 150 € par m^2.

Le permis de construire ayant autorisé une construction pour une SHON inférieure à 11 600 m^2, le propriétaire avait refusé de réaliser la vente et avait assigné la société en annulation de la promesse

de vente. La Cour d'appel avait annulé la promesse de vente au motif que la condition suspensive d'obtention du permis de construire était potestative.
La Cour de cassation rejette le pourvoi de la société et confirme la solution de la Cour d'appel. Elle estime que la combinaison de la condition suspensive d'obtention du permis de construire avec celle relative à la variabilité du prix de vente offre la possibilité au débiteur de choisir entre renoncer à la vente en se prévalant de la défaillance de la condition suspensive, ou bien de poursuivre la vente en se prévalant de la clause de révision du prix à la baisse. Ainsi, selon la Cour de cassation, son engagement était subordonné à sa seule volonté et ne constituait donc pas un véritable engagement.

Réception judiciaire des travaux

(Cass. Civ III : 12.10.17)
En application de l'article 1792-6 du Code civil, « la réception est l'acte par lequel le maître de l'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserves. Elle intervient à la demande de la partie la plus diligente, soit à l'amiable, soit à défaut judiciairement. Elle est, en tout état de cause, prononcée contradictoirement ». La réception marque le point de départ des différentes garanties.
En l'espèce, les propriétaires de deux appartements situés sur le même palier avaient demandé à un entrepreneur de les réunir. En cours de chantier, après la constatation de malfaçons et de non-exécutions, les propriétaires, maîtres de l'ouvrage, avaient repris les clefs du logement à l'entreprise pour y emménager, sans inviter à faire une réception des travaux. Après avoir diligenté une expertise, ils avaient assigné l'entrepreneur et son assureur en indemnisation de leurs préjudices.
La Cour d'appel avait jugé que le prononcé de la réception judiciaire supposait un refus préalable du maître de l'ouvrage de prononcer la réception expresse sollicitée par le constructeur. Cette décision est censurée par la Cour de cassation qui rappelle qu'en l'absence de réception amiable, la réception judiciaire peut être ordonnée à la seule condition que les travaux soient en état d'être reçus.

Assurance construction / Assurance habitation

Assurance dommages-ouvrage : fonds de garantie des assurances obligatoire

(ordonnance n°2017-1609 du 27.11.17 : JO du 28.11.17)
Le Fonds de garantie des assurances obligatoires de dommages (FGAO) est chargé de protéger les personnes assurées, souscriptrices, adhérentes ou bénéficiaires de prestations de contrats d'assurance dont la souscription est rendue obligatoire, contre les conséquences de la défaillance des entreprises d'assurance agréées en France et soumises au contrôle de l'État (Code des assurances : L.421-9). L'assurance dommages-ouvrage fait partie des assurances obligatoires.
Le gouvernement a été habilité par l'article 149 de la loi du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et la modernisation de la vie économique à légiférer par voie d'ordonnance en vue de modifier les dispositions relatives aux mission du fonds afin d'intégrer les assureurs opérant en Libre prestation de service (LPS) ou en Libre établissement (LE) dans son périmètre. La commission européenne avait en effet sommé la France de remédier aux effets restrictifs de la loi.
Pour les contrats souscrits ou renouvelés compter du 1er juillet 2018, l'ordonnance précise que le dispositif d'indemnisation des particuliers en cas de défaillance d'une entreprise d'assurance dans le domaine notamment de la garantie décennale de dommages aux ouvrages sera assuré et ce quelle que soit l'entreprise d'assurance (agréée en France ou opérant en France en LPS et LE conformément à la réglementation européenne). Elle pérennise le financement de la prise en charge des risques en cas de défaillance d'un assureur en adaptant les contributions versées au fonds par les entreprises. Toutes les entreprises d'assurance, y compris celles exerçant en LPS ou LE, contribuent chaque année au fonds et peuvent être sollicitées pour une contribution complémentaire dès lors que les réserves du fonds sont insuffisantes pour faire face à de nouvelles faillites d'entreprises d'assurance.

Copropriété

Action des créanciers en relevé de forclusion / syndicat des copropriétaires placé sous administration provisoire

(décret n° 2018-11 du 8.01.18 : JO du 10.01.18)
Les copropriétés en grande difficulté et placées sous administration provisoire peuvent bénéficier d'un plan d'apurement de leurs dettes. Dans le cadre de ce plan d'apurement, les créanciers du syndicat des copropriétaires doivent déclarer leurs créances à l'administrateur provisoire dans un délai de trois mois

à compter de la publication d'un avis les invitant à le faire. Les créances non déclarées régulièrement dans les délais sont inopposables à la procédure. Cependant, pour les créanciers n'ayant pu déclarer leur créance dans ce délai en raison d'une défaillance qui n'était pas de leur fait, la loi du 27 janvier 2017 a instauré une action en relevé de forclusion qui peut être exercée auprès du juge du Tribunal de grande instance (TGI, loi du 6.7.65 : art. 29-1 et 29-4 / décret du 17.3.67 : art. 62-2).
Le décret du 8 janvier 2018 crée un article 62-18-1 dans le décret du 17 mars 1967 afin de préciser les délais et modalités de l'action en relevé de forclusion. Cette action est exercée dans un délai de six mois à compter de la publication de l'ordonnance de désignation de l'administrateur provisoire. Le président du TGI statue en la forme des référés. Les frais de l'instance en relevé de forclusion sont supportés par le créancier défaillant. Le créancier déclare sa créance dans le délai d'un mois à compter de la notification de l'ordonnance du président du TGI le relevant de sa forclusion.

Validité de l'assemblée générale convoquée par un syndic avant l'expiration de son mandat

(Cass. Civ III : 19.10.17)
La Cour de cassation rappelle à l'occasion de cet arrêt qu'une assemblée générale ne peut être annulée lorsqu'un mandat du syndic est en cours au moment de l'envoi des convocations. En l'espèce, un syndic avait convoqué l'assemblée générale deux jours avant l'expiration de son mandat et des copropriétaires avaient saisi les tribunaux pour obtenir l'annulation de l'assemblée qu'ils considéraient comme non valable du fait de l'absence de syndic en exercice au jour de la tenue de la réunion. La Cour de cassation rejette la demande des copropriétaires et confirme la solution retenue par la Cour d'appel.
Une assemblée générale est régulière si le mandat du syndic était en cours au moment de l'envoi des convocations, peu importe qu'il ait expiré avant la réception des convocations par les copropriétaires ou au jour de l'assemblée générale.

Qualité de l'habitat

RT 2012 : prolongation de la dérogation des logements collectifs

(arrêté du 21.12.17 : JO du 24.12.17)
L'arrêté du 26 octobre 2010 fixe les caractéristiques thermiques et les exigences de performance énergétique des bâtiments nouveaux dite RT 2012 et comporte une limitation de l'exigence de performance énergétique pour les bâtiments neufs résidentiels collectifs. L'arrêté du 21 décembre 2017 proroge cette limitation au 31 décembre 2019. Ainsi, pour les bâtiments de logements collectifs dont la demande de permis de construire a été déposée avant le 1er janvier 2020, la Consommation conventionnelle d'énergie primaire (Cep) devra être inférieure à 57,5 kWhEP par m² et par an alors qu'elle est de 50 pour le reste du parc neuf. Ce seuil peut être modulé afin de prendre en considération les contraintes climatiques locales ou l'altitude.
Les dispositions du présent arrêté s'appliquent à compter du 1er janvier 2018.

Nouveau modèle de l'état des servitudes « risques » et d'information sur les sols

(arrêté du 18.12.17: JO du 28.12.17)
Le vendeur ou le bailleur a l'obligation d'informer l'acquéreur ou le locataire que le logement est situé dans une zone présentant un risque naturel, minier et technologique ou des zones sismiques (Code de l'environnement : L.125-5 à L.125-6 et R.125-23 à R.125-27). Cette information se fait par le biais d'un formulaire relatif à l'état des risques naturels, miniers et technologiques (ERNMT). Il est accompagné des extraits des documents et dossiers joints à ces arrêtés, permettant de localiser l'immeuble vendu au regard des risques encourus (documents cartographiques, cartes d'aléas du Plan de prévention des risques naturels etc.…).
L'arrêté du 18 décembre 2017 établit le nouveau modèle d'état des servitudes risques et d'information sur les sols remplaçant le modèle d'état des risques naturels, miniers et technologiques, en vigueur depuis le 1er juillet 2013. Outre le changement de nom du formulaire, l'information relative à la pollution des sols (SIS) s'ajoute au contenu du formulaire. En effet, la loi ALUR impose au vendeur ou bailleur d'indiquer à l'acquéreur ou au locataire par écrit les informations rendues publiques par l'État sur le risque de pollution du sol (Code de l'environnement : L.125-7). Le contrat de location doit attester de l'accomplissement de cette formalité. Ce formulaire devra être accompagné de documents graphiques afin de localiser le bien au regard des secteurs d'information des sols. Le formulaire entre en vigueur à compter du 1er janvier 2018.
En savoir plus : consulter le site

CEE : reconduction des programmes d'accompagnement des ménages en situation de précarité énergétique

(arrêté du 18.12.17 : JO du 23.12.17)
Le présent arrêté porte reconduction pour l'année 2018 des programmes d'accompagnement en faveur des économies d'énergie pour les ménages en situation de précarité énergétique dans le cadre de la quatrième période du dispositif des certificats

d'économies d'énergie. Il s'agit notamment du programme Éco-gestes solidaires qui vise à sensibiliser et conseiller les ménages bénéficiant des tarifs sociaux de l'énergie ou du chèque énergie et du programme SLIME qui permet de sensibiliser, informer et former les ménages pour définir des solutions durables pour économiser l'énergie.

Identification du patrimoine immobilier en péril : mise en ligne du formulaire

Afin d'identifier le patrimoine immobilier en péril de l'Hexagone, le président de la République a confié à M. Stéphane Bern une mission. Dans ce cadre, le ministère de la Culture a mis en ligne un formulaire électronique, permettant aux personnes publiques ou privées, d'indiquer aux pouvoirs publics l'existence d'un bâtiment ayant un intérêt patrimonial mais dont l'état peut poser question. Ainsi, la personne doit mentionner plusieurs éléments : son identité, celle du propriétaire (si elle est disponible) et tout renseignement dont il a connaissance sur l'état global du bien dont des photographies pour apprécier la gravité des dégradations.
Les éléments recueillis participeront à enrichir les données détenues par les services en charge des monuments historiques.
En savoir plus : consulter le site

Urbanisme

Taxe d'aménagement : actualisation annuelle des tarifs par mètre carré

(arrêté du 21.12.17 : JO du 10.1.18)
Les tarifs par mètre carré relatif à la taxe d'aménagement (CU : L.331-11) s'élèvent, pour la période du 1er janvier 2018 au 31 décembre 2018, aux valeurs suivantes : 726 euros hors Île-de-France, 823 euros en Île-de-France (indice : 1 670).

Conséquences de la suppression du COS et portée d'un permis de régularisation

(Cass. Crim : 21.2.17)
Depuis le 27 mars 2014, le Coefficient d'occupation des sols (COS) est supprimé afin de favoriser la densification du tissu urbain : cette suppression a impacté les outils tels que le bonus de constructibilité ou le contrôle de division des terrains bâtis. Le COS permettait d'estimer la densité de construction admise sur un terrain en fixant le nombre de mètres cubes pouvant être construits par mètre carré de sol. Il s'agissait d'un outil parmi d'autres leviers : le document d'urbanisme (PLU(i) ou POS) peut contenir d'autres outils pour limiter la constructibilité d'une surface telles que les règles de hauteur (CU : R.151-39 et R.151-40). Pour mémoire, l'abrogation du COS ne concerne pas les POS.
En l'espèce, un particulier avait attaqué l'arrêt de la Cour d'appel qui l'avait condamné à 7 000 euros d'amende tout en ordonnant la remise en état des lieux sous astreinte pour la réalisation de travaux d'extension d'un bien situé en zone naturelle du PLU approuvé en 2007(création d'un étage au-dessus du garage et d'un auvent fermé) non conformes au permis de construire obtenu en 2005 (lorsque le POS était en vigueur). En effet, la surface créée excédait les prescriptions du PLU engendrant le refus du permis modificatif sollicité par le propriétaire en décembre 2014. Or, il estimait que les prescriptions énoncées dans le PLU étaient devenues illégales au regard de la suppression du COS : le maire n'aurait pas dû lui refuser le permis modificatif.
Même si le COS a été supprimé, il ne fait pas pour autant disparaitre le PLU qui peut mettre en place des règles d'implantation, de hauteur et de densité relatives aux extensions pour maintenir la compatibilité avec le caractère naturel ou agricole de la zone.
En outre, cet arrêt précise la portée du permis modificatif et montre l'intérêt d'une régularisation administrative des travaux : en 2016, le maire a adopté un arrêté afin de régulariser les modifications de l'aspect extérieur de l'étage. Ainsi, la délivrance ultérieure d'une autorisation, si elle ne fait pas disparaitre l'infraction consommée, fait obstacle à une mesure de démolition (CU : L.480-13) ou de remise en état des lieux (CU : L.480-5). La Cour de cassation annule donc les dispositions de l'arrêt de la Cour d'appel de 2015 ordonnant au propriétaire de remettre en conformité de l'aspect extérieur de l'étage avec le permis délivré en 2005.

Pas de condition de délai de retrait d'un permis de construire obtenu par fraude

(CE : 9.10.17)
Depuis le décret du 5 janvier 2007, l'autorité compétente pour instruire une demande de permis de construire n'a plus à vérifier l'attestation relative à la qualité du pétitionnaire pour solliciter une autorisation de construire (CE : 19.6.15 n° 368667). Le Conseil d'État a également précisé que, l'administration au moment où elle statue, si elle possède des informations de nature à établir une fraude, est tenue de refuser l'autorisation sollicitée.
Dans un arrêt du 9 octobre 2017, le Conseil d'État ajoute que l'administration dès qu'elle prend connaissance de la fraude, peut procéder au retrait de l'autorisation précédemment délivrée et ce y compris au-delà du délai de trois mois prévu pour le retrait d'un permis illégal (CU : L.424-5). La fraude

doit être caractérisée : il doit exister une intention du pétitionnaire de tromper l'administration sur sa qualité pour présenter la demande. En l'espèce, le pétitionnaire savait que la promesse de vente du terrain en question était caduque au moment du dépôt du permis de construire ; il était même établi qu'il savait que le propriétaire du terrain avait consenti une seconde promesse de vente à une autre société.
Conformément à la règle générale du retrait des actes administratifs, obtenus par fraude (CRPA : L.241-2), le Conseil d'État confirme dans le cas d'un permis de construire obtenu par fraude, que l'administration peut légalement procéder à son retrait sans condition de délai.

Assouplissement de l'appréciation de l'intérêt à agir des associations

(CE : 20.10.17)
L'intérêt à agir d'une association contre un permis de construire s'apprécie au regard de son objet social tel qu'il est défini dans ses statuts, son champ d'action géographique et la nature des intérêts qu'elle défend. Ainsi, il était généralement admis qu'un objet social trop large et imprécis privait les associations de la possibilité de former un recours contre un permis de construire (CE : 29.1.03 n° 199692).
Pourtant, dans un arrêt du 20 octobre 2017 le Conseil d'État apporte de nouveaux éléments d'appréciation de l'intérêt à agir des associations.
En l'espèce, le recours de l'association portait sur un permis de construire autorisant la réalisation de trois habitations créant une surface plancher de plus de 450 m². L'objet social de l'association était défini en des termes larges comme « la mise en œuvre par tous les moyens disponibles pour la sauvegarde et l'amélioration du cadre de vie des habitants » ce que le Tribunal administratif avait constaté. Cependant, le Conseil d'État a reconnu l'association recevable à agir contre le permis de construire au regard de la nature du projet, du nombre de constructions autorisées, du choix de leur implantation et de la densification qu'il créait. L'importance du projet devient donc un élément déterminant dans l'appréciation de l'intérêt à agir puisque compte tenu de son envergure, il est reconnu susceptible de porter atteinte au cadre de vie des habitants.
Cette solution marque une évolution de la jurisprudence puisque, le projet de construction est désormais apprécié dans sa globalité comprenant les éventuels désagréments qu'un projet important peut avoir sur la qualité de vie d'un quartier.

Collectivités locales

Expérimentation par les préfets d'une dérogation à certaines dispositions réglementaires pour motif d'intérêt général

(décret n° 2017-1845 du 29.12.17 : JO du 31.12.17)
Le gouvernement, par la publication de ce décret, poursuit l'un de ses chantiers prioritaires : la réduction et la simplification des normes. Il vise ainsi à assouplir le droit et favoriser l'initiative locale en s'appuyant sur le principe de subsidiarité posé à l'article 72 de la Constitution.
Le décret permet ainsi au préfet, comme il l'avait été conseillé par le président du Conseil National d'Évaluation des Normes, de « jouer un rôle en matière d'identification des mesures de simplification à mettre en œuvre au niveau local ».
À compter du 1er janvier 2018, le décret autorise, à titre d'expérimentation et pour une durée de deux ans, les préfets des régions et des départements de Pays-de-la-Loire, de Bourgogne-Franche-Comté, de Mayotte, du Lot, du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Creuse ainsi qu'au représentant de l'État à Saint-Barthélemy et à Saint-Martin (article 1) à déroger à certaines dispositions réglementaires pour un motif dit « d'intérêt général » combiné avec l'existence de circonstances locales (article 3).
Cette possible dérogation porte sur les décisions non réglementaires prise par le préfet concernant les matières suivantes (article 2) :

- les aides financières ou dispositifs de soutien en faveur des acteurs économiques, associations ou collectivités territoriales ;
- l'aménagement du territoire et la politique de la ville ;
- la construction, le logement et l'urbanisme ;
- la protection et la mise en valeur du patrimoine culturel ;
- l'environnement, l'agriculture et les forêts ;
- l'emploi et l'activité économique ;
- les activités sportives, socio-éducatives et associatives.

La dérogation doit impérativement être justifiée par un motif d'intérêt général combiné à l'existence de circonstances locales, et doit permettre d'alléger les démarches administratives, de réduire les délais de procédure ou de favoriser l'accès aux aides publiques (article 3).
Elle doit par ailleurs être compatible avec les engagements européens et internationaux de la France et ne pas porter atteinte aux intérêts de la défense ou à la sécurité des personnes ni des biens, ni atteindre de manière disproportionnée les objectifs poursuivis des dispositions sur lesquelles portent la dérogation.
La décision de déroger prend la forme d'un arrêté motivé publié au recueil des actes administratifs de la préfecture (article 4).

Afin d'évaluer l'efficacité et la pertinence du dispositif, il est prévu dans les deux mois suivant la fin de l'expérimentation de deux ans, que les préfets concernés remettent au ministre de l'Intérieur ou, pour les collectivités d'outre-mer, à leur ministre de tutelle un rapport d'évaluation. Ce document devra comporter un certain nombre d'informations détaillées notamment concernant les motifs d'intérêt général et les contestations que la dérogation a suscité (article 5). Une synthèse de ce rapport sera par la suite transmise au Premier ministre.

Accord de méthode entre l'État et les collectivités dans le cadre de la conférence nationale des territoires

(circulaire du 8.11.17)

La circulaire du 8 novembre 2017, signée par le Premier ministre Édouard Philippe, présente aux membres du Gouvernement l'accord de méthode élaboré lors de la première séance de la Conférence nationale des territoires. Cet accord vise à renforcer la coopération entre l'État et les collectivités territoriales, et fixe plusieurs chantiers de travail : le chantier institutionnel (stabiliser et adapter l'organisation territoriale aux réalités et initiatives locales notamment en ménageant des marges de manœuvre dans le champs des compétences décentralisées), le chantier financier (prévoir des évolutions soutenables participant à la maîtrise des dépenses publiques) et le chantier de la cohésion des territoires (renforcer l'accès aux services et à l'emploi dans les territoires tout en poursuivant les transformations écologique et numérique).

Domiciliation des gens du voyage et procédure accélérée pour l'évacuation forcée des campements illicites

(décret n° 2017-1522 du 2.11.17 : JO du 4.11.17)

L'article 195 de la loi relative à l'Égalité et à la Citoyenneté abroge le statut particulier prévu par la loi du 3 janvier 1969 relative à l'exercice des activités ambulantes et au régime applicable aux personnes circulant en France sans domicile ni résidence fixe.

Ce texte prévoyait notamment que ces personnes devaient être munies, selon les cas, d'un livret spécial de circulation ou d'un livret de circulation. La commune auprès de laquelle la délivrance de ces titres de circulation était sollicitée devenait leur commune de rattachement. Il s'agissait d'une domiciliation « administrative » qui permettait notamment de réaliser les actes de la vie civile : célébration du mariage, inscription sur les listes électorales, accomplissement des obligations fiscales.

La loi du 27 janvier 2017 inscrit les gens du voyage dans le droit commun de la procédure de domiciliation (Code de l'action sociale et des familles : L.264-1 et suivants / élection de domicile auprès d'un CCAS ou CIAS, ou d'un organisme agréé à cet effet). À compter du 27 janvier 2019, ils relèveront tous de la procédure de droit commun pour se domicilier.

Des dispositions transitoires sont prévues : pendant une durée de deux ans à compter du 28 janvier 2017, les personnes précédemment rattachées à une commune en application de la loi du 3 janvier 1969 circulant en France sans domicile ni résidence fixe et qui n'ont pas établi de domicile ou de domiciliation auprès d'un autre organisme sont de droit domiciliées auprès du CCAS de cette commune ou du CIAS dont dépend cette commune.

L'article 15 du décret liste les justificatifs à produire pour continuer à bénéficier de la domiciliation dérogatoire pour les gens du voyage pendant la période transitoire.

D'autre part, l'article 150 de la loi relative à l'Égalité et la Citoyenneté vise à améliorer la procédure d'évacuation forcée en cas de stationnement illicite dans une commune ayant pris un arrêté d'interdiction de stationner. Le décret met en œuvre la réduction du délai de 72 à 48 heures imparti au président du tribunal administratif (ou à son délégué) pour statuer sur la demande d'annulation d'une mise en demeure de quitter les lieux, ordonnée par le préfet en cas de stationnement illicite (Code de justice administrative : art. R.779-3). Enfin, le décret prévoit des dispositions spécifiques à l'outre-mer.

Article 55 de la loi SRU : liste des communes exemptées

(décret n° 2017-1810 du 28.12.17 : JO du 30.12.17)

L'article 97 de la loi relative à l'Égalité et à la Citoyenneté redéfinit les conditions d'application territoriale de l'article 55 de la loi SRU, en recentrant le dispositif sur les territoires où la pression sur la demande de logement social est avérée.

Avant la loi Égalité et Citoyenneté, la possibilité d'exemption (CCH : L.302-5) reposait, notamment, sur un critère assis sur la décroissance démographique des territoires. Ce critère est supprimé. Le critère d'exemption fondé sur les contraintes pesant sur l'urbanisation du territoire communal liées à l'inconstructibilité de plus de la moitié du territoire urbanisé (servitude, plan de prévention des risques, ...) est maintenu. Des critères tenant à la demande de logement social et à l'éloignement des bassins d'activité et d'emploi sont ajoutés. Le décret n° 2017-835 précise ces critères dans son article 1er et le décret n° 2017-840 fixe à 2 le ratio de tension sur la demande pour la période triennale actuelle (cf. Analyse juridique n° 2017-14).

La liste des communes exemptées des dispositions SRU est désormais déterminée par décret en début de chaque période triennale, pris sur proposition de l'intercommunalité d'appartenance, et après avis du préfet de région et de la commission nationale SRU.

Ainsi, le présent décret fixe la liste des communes exemptées de ce dispositif, au titre des deux dernières années de la sixième période triennale (2018-2019).

- Ainsi, l'annexe 1 établit la liste des communes exemptées, situées hors d'une agglomération de plus de 30 000 habitants, au motif qu'elles ne sont pas suffisamment reliées aux bassins d'activités et d'emplois par les services de transport public urbain au sens du II de l'article L.1231-2 du Code des transports, ni par les services de transport public non urbain routier ou ferroviaire.
- L'annexe 2 établit la liste des communes situées dans une agglomération de plus de 30 000 habitants exemptées au motif que le ratio entre le nombre de demandes de logement locatif social, et le nombre d'emménagements annuels dans le parc social, hors mutations internes, établi par extraction des données provenant du SNE, au niveau de l'agglomération, est inférieur à 2.
- L'annexe 3 établit la liste les communes exonérées au motif que plus de la moitié du territoire urbanisé est soumis à une inconstructibilité résultant de l'application des dispositions du deuxième alinéa du III de l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation.

Territoires à énergie positive : nouvelles règles de gestion

(circulaire du 26.9.17)

La loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte place les territoires au cœur de l'action Climat-Air-Énergie. Elle déploie les Territoires à énergie positive pour la croissance verte (TEPCV) qui sont des territoires où la collectivité s'engage à réduire les besoins en énergie de ses habitants, des constructions, des activités économiques, des transports, des loisirs sur la base de six axes dont la réduction de la consommation d'énergie, la diminution des pollutions et le développement des transports propres, le développement des énergies renouvelables et la préservation de la biodiversité. Les crédits de l'enveloppe spéciale de transition énergétique ont été alloués à ces collectivités et la présente circulaire, en modifie les règles de gestion. La Caisse des dépôts gère dorénavant les crédits de paiement de cette enveloppe afin « de garantir la continuité, la fluidité et la lisibilité du dispositif auprès de bénéficiaires » : vérification du taux maximum de la subvention publique (80 % du coût de l'opération), démarrage de l'action avant le 31 décembre 2017. Les préfets doivent veiller à ce qu'une convention soit signée par l'autorité compétente pour représenter la collectivité locale sous réserve qu'une délibération l'ait bien autorisé à le faire, et que l'opération ne soit pas commencée avant la signature de la convention.
La présente circulaire a été envoyée aux préfets de région afin que ces règles de gestion des conventions passées et des crédits alloués aux 500 lauréats des TEPCV soient appliquées.

Professionnels

Agent immobilier : carte professionnelle européenne

(arrêté du 16.11.17 : JO du 1.12.17)

Le texte réglementaire, pris en application du décret du 20 juillet 1972 modifié (cf. Habitat Actualité n°159), recense les pièces justificatives que doivent fournir les professionnels de l'immobilier ressortissants des Etats membres de l'Union européenne ou parties à l'accord sur l'Espace économique européen qui souhaitent s'établir en France pour exercer la profession d'agent immobilier.

Droit général

Taux de l'intérêt légal pour le 1er semestre 2018

(arrêté du 28.12.17 : JO du 30.12.17)

Les taux de l'intérêt légal pour le premier semestre 2018, fixés par un arrêté du 28 décembre 2017, sont respectivement de :

- 3,73 % (au lieu de 3,94 % pour le second semestre 2017) pour les créances des personnes physiques n'agissant pas pour des besoins professionnels ;
- 0,89 % (au lieu de 0,90 % pour le second semestre 2017) pour les autres cas.

Ces taux s'appliquent jusqu'au 30 juin 2018.

ADIL de Meurthe-et-Moselle et de Meuse

(arrêté du 27.12.17 : JO du 10.1.18)

L'Association interdépartementale d'information sur le logement de Meurthe-et-Moselle et de Meuse est agréée par arrêté du ministre de la Cohésion des territoires en date du 27 décembre 2017, sur le fondement de l'article L.366-1 du Code de la construction et de l'habitation. Le département de la Meuse est donc désormais couvert par une ADIL.

Propositions, Projets

Projet de loi pour un État au service d'une société de confiance

Présenté en Conseil des ministres le 27 novembre 2017 par Monsieur Gérald Darmanin, ministre de l'action et des comptes publics, le projet de loi pour un État au service d'une société de confiance instaure le principe du « droit à l'erreur » et comporte une série de mesures de simplification des formalités administratives. Il comporte deux mesures en lien avec le logement, la première relative au Taux effectif global (TEG) et la seconde au droit à rectification dans le cadre du recouvrement des indus de prestations sociales.

Crédit : clarification et harmonisation du régime des sanctions civiles en cas d'erreur ou d'absence de TEG (art. 32)

L'article 32 du projet de loi propose notamment une habilitation du Gouvernement à clarifier et à harmoniser par ordonnance le régime des sanctions civiles applicables en cas d'erreur ou d'absence de TEG, en veillant, en particulier, à leur caractère proportionné au regard des préjudices effectivement subis par les emprunteurs.

Pour mémoire, actuellement, en matière de crédit immobilier, deux types de sanctions civiles coexistent :

- la déchéance du droit aux intérêts pour laquelle le juge conserve le pouvoir de moduler les effets de la sanction ; cette sanction est prévue par la loi (Code de la consommation : L.341.34) ;
- la nullité de la stipulation d'intérêts, dont les effets consistent à la substitution de l'intérêt légal à l'intérêt conventionnel ; cette sanction est reconnue par la jurisprudence et fondée sur l'article 1907 alinéa 2 du Code civil.

L'ordonnance devrait être prise dans un délai de douze mois à compter de la publication de la loi. Les dispositions du Code de la consommation et du Code monétaire et financier seraient modifiées.

Droit à rectification dans le recouvrement des indus de prestations sociales (art. 18)

L'article 18 habilite le Gouvernement à aménager par ordonnance la procédure de recouvrement des indus de prestations sociales (comprenant notamment les aides au logement), de façon à la rendre plus lisible et plus protectrice des droits des bénéficiaires. L'objectif est de permettre à ces derniers faire valoir, avant tout recours administratif et recouvrement de ces sommes par l'organisme, leur droit à rectifier les informations qui pourraient notamment avoir une incidence sur le montant d'indus notifié par l'organisme, sans faire obstacle aux délais et procédures en vigueur. L'ordonnance viserait ainsi à harmoniser et modifier le contenu des notifications d'indus pour y inclure la possibilité d'exercer ce droit et en faciliter la compréhension par les bénéficiaires des aides.

En savoir plus : lire le projet de loi

Fenêtre sur…

Les acteurs

Ministère de la Cohésion des territoires

(arrêté du 22.12.17 : JO du 12.1.18 et arrêté du 26.12.17 : JO du 31.12.17)

Jérôme Masclaux est nommé directeur adjoint du cabinet de Jacques Mézard, en charge du pôle ville, urbanisme et logement.

Rachel Chane-See-Chu est nommée conseillère logement et politique sociale du logement au cabinet de Julien Denormandie.

Anah

(arrêté du 22.12.17 : JO du 12.1.18)

Valérie Mancret-Taylor est nommée Directrice générale de l'Anah.

CNAF

Isabelle Sancerni a été élue à la présidence de la Cnaf au conseil d'administration du 11 janvier 2018.

En savoir plus : lire le communiqué de presse

(décret du 22.11.17 : JO du 23.11.17)

Vincent Mazauric est nommé directeur de la Caisse nationale des allocations familiales, à compter du 27 novembre 2017.

Rénovation énergétique des bâtiments

Marjolaine Meynier-Millefert, députée de l'Isère et **Alain Maugard**, président de Qualibat ont été désignés, le 21 décembre, pour coordonner la concertation sur le plan de rénovation énergétique des bâtiments au niveau national et territorial.

En savoir plus : lire le communiqué de presse

Philippe Pelletier a été confirmé à la présidence du Plan Bâtiment Durable dans une nouvelle lettre de mission du ministre de la Transition écologique et solidaire, datée du 21 décembre 2017.

En savoir plus : lire le communiqué de presse

CNTGI

(décret du 27.11.17 : JO du 7.12.17)

Les membres du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières sont nommés par arrêté du 27 novembre 2017. Bernard Vorms est renouvelé à sa présidence.

FNCAUE

Valérie Charollais est directrice de la Fédération nationale des CAUE, depuis le 1er janvier 2018.

En savoir plus : lire le communiqué de presse

Conseil national de l'ordre des architectes

Denis Dessus a été élu président de l'Ordre des architectes.

En savoir plus : lire le communiqué de presse

Les institutions

CGET

(décret du 30.12.17 : JO du 31.12.17)

Le Commissariat général à l'égalité des territoires (CGET) est rattaché au ministre chargé de l'aménagement du territoire et de la ville et non plus au Premier ministre, depuis le 1er janvier 2018. Cela fait suite à la décision du président de la République et du Premier ministre de donner pleine responsabilité aux ministres sur les services contribuant directement aux objectifs relevant de leurs compétences.

Observatoire des territoires

(décret du 26.12.17 : JO du 28.12.17)

L'Observatoire des territoires du CGET est renouvelé pour une période de cinq ans. Les missions de l'Observatoire sont confirmées et sa composition est ajustée avec notamment un conseil d'orientation de 25 membres de droit, au lieu de 22 initialement et l'introduction d'un collège d'expertise territoriale. Le président du conseil d'orientation est choisi par le ministre chargé de l'aménagement du territoire parmi les membres du collège des personnalités qualifiées.

L'Observatoire diffusera les données relatives aux dynamiques et disparités territoriales et aux politiques menées dans le champ de l'aménagement et du développement des territoires. Il devra assurer la collecte et la diffusion des données géographiques détenues dans les administrations, relatives aux politiques menées dans le champ de l'aménagement du territoire et désormais contribuer à l'animation d'un site internet.

Édition

Ministère de la Cohésion des territoires

DALO, guide pour les commissions de médiation

L'objectif de ce document est d'harmoniser les pratiques des commissions de médiation, à partir de l'expérience des présidents membres du groupe de travail, des premières décisions rendues par les tribunaux administratifs et de l'interprétation habituellement donnée à certains concepts juridiques.

En savoir plus : lire le guide

Ministère de la Santé et des solidarités

Guide de l'habitat inclusif pour les personnes handicapées et les personnes âgées

Publié à la suite des premières journées organisées sur ce thème, ce guide dresse un état des lieux des dynamiques partenariales utiles pour conduire à bien un projet et identifie les leviers juridiques et les pistes de financement adéquates.

En savoir plus : lire le guide

Médiateur national de l'énergie

Comparateur d'électricité et de gaz

Le site http://www.energie-info.fr propose aux consommateurs un comparateur pour leur permettre de connaître les différentes offres proposées par les fournisseurs d'électricité et de gaz naturel.

En savoir plus : consultez le comparateur

ANIL

Que trouver dans un devis et une facture ?

Cette publication de l'ANIL présente les aspects réglementaires de devis et de factures émis pour la réalisation de travaux de rénovation énergétique.

En savoir plus : lire la publication

Dépliants PTZ et CITE

Les deux guides PTZ et CITE ont été mis à jour de la loi de Finances pour 2018.

En savoir plus : lire les dépliants PTZ et CITE

AMF/Dihal/ANIL

Le maire, le président d'intercommunalité et la lutte contre l'habitat indigne

L'Association des maires de France a, en partenariat avec la Dihal et l'ANIL, publié un guide dédié à la lutte contre l'habitat indigne. Il présente les dispositions juridiques applicables, les autorités responsables de leur mise en œuvre ainsi que les outils de repérage et de traitement de l'habitat indigne.

En savoir plus : lire le guide

ADEME

Le guide « Aides financières 2018 »

Le guide des aides financières 2018 réalisé par les ministères de la Transition écologique et solidaire, ministère de la Cohésion des territoires et l'ADEME, en collaboration avec l'ANIL et l'Anah est publié.

En savoir plus : lire le guide

Se chauffer mieux et moins cher

Ce guide est consacré à la rénovation du chauffage individuel de maison ou d'appartement.

En savoir plus : lire le guide

Ventilation : indispensable pour un logement confortable et sain

Ce guide fait le point sur les systèmes de ventilation individuels disponibles, leurs avantages et inconvénients, comment le choisir, l'installer et l'entretenir. Il donne des éléments de coût.
En savoir plus : lire le guide

Choisir un professionnel pour ses travaux

Ce guide regroupe les informations pour connaître les certifications et qualifications RGE des professionnels des travaux de rénovation énergétique.
En savoir plus : lire le guide

Anah

Le conventionnement : une solution pour une location avantageuse et sécurisée

Ce guide pratique permet aux propriétaires bailleurs de découvrir les avantages, les modalités et les conditions du conventionnement.
En savoir plus : lire le guide

Date de publication : 23 janvier 2018

N° ISSN : 09996-4304

Directrice de la publication : Géraldine Chalencon

Comité de rédaction : Aline Abauzit, Maxime Chodorge, Roselyne Conan, Thierno Diallo, Selma Fahlgren, Thibault Gauduchon, Nicole Maury, Sylvie Merlin, Dalila Mokrani, Clément Pavard, Hilda Schmit, Mélanie Sene, Marion Tonat, Christophe Trinh, Élise Verger, Noémie Wagner

Assistante de rédaction : Perrine de Joux