

# Habitat Actualité des ADIL de la Région Grand Est

Numéro 166 • Février 2019



## ADIL 08

6 Rue Noël  
08000 Charleville-Mézières  
03 24 58 28 92  
adil@adil08.fr  
[www.adil08.org](http://www.adil08.org)

## ADIL 10

17 rue Jean-Louis Delaporte  
10000 Troyes  
03 25 73 42 05  
adil10@wanadoo.fr  
[www.adil10.org](http://www.adil10.org)

## ADIL 54 - 55

48, esplanade Jacques Baudot  
54000 Nancy  
03 83 27 62 72  
contact@adil54-55.fr  
[www.adil54-55.org](http://www.adil54-55.org)

## ADIL 57

8 rue Gambetta  
57000 METZ  
03 87 50 02 61  
contact@adil57.fr  
[www.adil57.org](http://www.adil57.org)

## ADIL 67

5, rue Hannong  
67000 STRASBOURG  
03 88 21 07 06  
contact@adil67.fr  
[www.adil67.org](http://www.adil67.org)

## ADIL 68

Colmar : 03 89 21 75 35  
16a avenue de la Liberté  
Mulhouse : 03 89 46 79 50  
28 rue des franciscains  
contact@adil68.org  
[www.adil68.org](http://www.adil68.org)

# Louer, acheter, construire, faire des travaux...

l'ADIL apporte une **information complète neutre et gratuite** sur toutes les questions du logement

## ➔ LOCATION

Bail, état des lieux, loyer et charges, diagnostics, réparations locatives, demande de logement social, dépôt de garantie, aides aux locataires, colocation, congé...

## ➔ ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

Achat avec ou sans travaux, construction, VEF, rénovation, maison indivisuelle, mitoyenne, copropriété, indivision, usufruit, prêts, aides nationales et locales, relation avec les professionnels (agents immobiliers, promoteurs, constructeurs, artisans, maîtres d'oeuvre, banquiers...), garanties...

## ➔ MAINTIEN DANS UN LOGEMENT

Impayés de loyer ou d'échéances de prêt, prévention des expulsions, DALO / DAHO, dispositifs nationaux et locaux, VISALE, FSL...

## ➔ QUALITÉ DE L'HABITAT

Réglementation sur la décence et l'insalubrité, habitat indigne, droit des occupants, diagnostic, amiante/plomb/termites, bruit...

## ➔ COPROPRIÉTÉ

Fonctionnement d'une copropriété, assemblée générale, conseil syndical, syndic, travaux, charges, financement, règles de majorité, difficultés de gouvernance, achat en copropriété, immatriculation...

## ➔ TRAVAUX DE RÉNOVATION, D'AGRANDISSEMENT, D'ADAPTATION

Aides pour l'amélioration du confort du logement ou son adaptation au handicap, réglementation pour réaliser des travaux en maison individuelle ou en copropriété, contrats de travaux, assurances... Les ADIL sont membres du réseau FAIRE.

## ➔ FISCALITÉ

Revenus fonciers, investissement locatif, impôts locaux, TVA, droits de mutation, crédits d'impôt, intermédiation locative...

## ➔ ASSURANCES

Pour un emprunt, une construction, une habitation, des travaux, en tant que locataire, propriétaire, copropriétaire, bailleur...

## ➔ URBANISME

Règles nationales et locales, permis de construire, déclaration de travaux, servitudes, règles de mitoyenneté et de voisinage ...

L'ADIL aide à prendre les bonnes décisions en apportant tous les éclairages nécessaires.



## ÉTUDES & COMMENTAIRES

### De l'ANIL et des ADIL

→ Etude 2018 du réseau des ADIL .....	2
---------------------------------------	---

### De nos partenaires

→ Rapport public annuel de contrôle - Année 2017 .....	3
→ L'accompagnement social, rapport de capitalisation .....	3
→ Le devenir des quartiers Habitat Vie Sociale .....	3
→ Vacance des logements, stratégies et méthodes pour en sortir .....	4
→ Avoir son propre chez soi : une envie omniprésente chez les jeunes .....	4
→ L'état du mal-logement en France 2019 .....	5
→ Le patrimoine des ménages en 2018, repli de la détention de patrimoine financier ..	5
→ Les français et la copropriété .....	5

## ACTUALITÉ JURIDIQUE

→ Loi .....	7
→ Financement .....	9
→ Fiscalité .....	11
→ Location .....	13
→ Publics en difficulté .....	15
→ Contrats .....	15
→ Assurance construction / Assurance habitation .....	17
→ Copropriété .....	17
→ Qualité de l'habitat .....	18
→ Urbanisme .....	21
→ Collectivités locales .....	23
→ Droit général .....	23

## FENÊTRE SUR...

→ Plan d'investissement volontaire d'Action Logement .....	25
→ Conférence logement outre-mer .....	25

### Les acteurs

→ Ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales .....	26
→ Action logement Services .....	26
→ Action logement Immobilier .....	26
→ SGFGAS .....	26
→ Union nationale des propriétaires immobiliers .....	26
→ LCA-FFB .....	26
→ Fond national des aides à la pierre .....	26

## ÉDITION

→ Ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales .....	27
→ Anah .....	27
→ ADEME .....	27
→ Les amis de la Terre .....	27
→ ANIL .....	27

## Habitat Actualité

Région Grand Est



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

### Études 2018 du réseau des ADIL

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

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

L'ANIL présente brièvement 65 études parmi celles publiées par les ADIL en 2018. Ces publications portent sur sept thématiques : la conjoncture et la structure des marchés immobiliers locaux, l'accession à la propriété, la performance énergétique, la copropriété, les marchés locatifs privés, le logement locatif social et enfin, la connaissance des publics spécifiques ou rencontrant des difficultés de logement.

Plusieurs ADIL disposant d'un observatoire de l'habitat, ont une activité ciblée sur les marchés locaux. Parmi les études publiées en 2018, 14 portent principalement sur l'analyse de la conjoncture, c'est-à-dire l'offre foncière, les transactions de logements, ou encore l'évolution de la construction telle qu'en rend compte la base des permis de construire. Par ailleurs, quatre autres études s'intéressent plus spécifiquement à la structure des marchés locaux de l'habitat. Elles proposent ainsi une analyse thématique du parc de logements sur leur territoire en lien avec les politiques locales de l'habitat.

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

études décrivent les profils des accédants à la propriété, notamment quand ils ont eu recours à un PTZ, ou portent sur la conjoncture des marchés de l'accession.

Dans le sillage du développement de l'activité d'information des particuliers sur la rénovation énergétique, une étude cherche à améliorer la connaissance des profils des ménages et des types d'habitats concernés par des dispositifs de lutte contre la précarité énergétique, de résorption de l'habitat dégradé ou par des politiques en faveur de la rénovation énergétique.

Sur le thème de la copropriété, certaines ADIL notamment à travers leurs notes de conjoncture abordent l'évolution du nombre de copropriétés potentiellement fragiles sur leurs territoires. Dans cet exercice visant à mieux connaître les problématiques liées à la copropriété, une étude apporte un éclairage et fournit des éléments sur le contentieux de la copropriété.

Concernant l'observation des loyers du parc privé, 26 études font état du marché sur des territoires à une échelle allant de la commune au département. Certaines d'entre elles s'inscrivent dans le cadre des travaux menés en 2018 par les 19 ADIL membres du réseau des Observatoires locaux des loyers (OLL). Les autres publications s'appuient sur d'autres méthodes, généralement sur une collecte auprès de professionnels de l'immobilier, notamment par le biais de l'outil de publication en ligne de petites annonces propre au réseau ou sur une collecte auprès de particuliers (bailleurs et/ou locataires) venus consulter l'ADIL. Elles se concentrent donc, le plus souvent, sur les mises en location.

Dans le cadre de la préparation de politiques locales de l'habitat relatives à l'habitat locatif social (PLH, CIA, besoins ponctuels par exemple en matière de politiques des loyers...), quatre études analysent l'évolution de l'offre, de la demande et de l'occupation du parc social et les comparent avec d'autres indicateurs (démographie, loyers du parc privé...).

Enfin, sont recensées six études relatives aux difficultés de logement, dont quatre portant en particulier sur les problématiques questions d'expulsions locatives et de leur prévention. Elles s'inscrivent dans la continuité de la mission d'information des ADIL sur ces questions, en étroite collaboration avec l'État, les départements, les autres collectivités locales, les Caisses d'allocations familiales et les Caisses de mutualité sociale agricole, dans le cadre des Plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD).

*En savoir plus : lire l'étude*

## Études & commentaires ... De nos partenaires

### Rapport public annuel de contrôle – Année 2017

Agence nationale de contrôle du logement social, décembre 2018

L'Agence nationale de contrôle du logement social (Ancols) publie son rapport public annuel. Celui-ci revient sur l'activité de contrôle de l'Agence en cinq chapitres : organisation et bilan des contrôles réalisés ; focus sur des bailleurs sociaux ; focus par territoires ; focus thématiques et suites données aux contrôles.

La partie « focus thématiques » s'articule autour de trois sujets : les modes d'organisation et de pilotage des organismes de logements sociaux liés à la métropole du Grand Lyon ; l'efficacité des coûts de gestion des organismes publics de l'habitat et des sociétés anonymes d'HLM et la politique des organismes de logement social en direction des personnes âgées. Sur ce dernier sujet, les éléments

présentés sont les premiers résultats d'une démarche d'analyse qui sera commentée plus longuement lors du prochain rapport public annuel. L'Ancols met d'ores et déjà en lumière les enjeux liés au vieillissement, particulièrement exacerbés dans le parc social. Elle fait état des méthodes adoptées par certains bailleurs pour mieux connaître les besoins, adapter leur patrimoine et formaliser des objectifs en articulation avec d'autres enjeux de gestion tels que la lutte contre la vacance ou la sous-occupation. Enfin, l'Agence recense quelques nouvelles pratiques des bailleurs en matière de « e-santé », d'habitats regroupés ou intergénérationnels.

*En savoir plus : lire le rapport*

### L'accompagnement social, rapport de capitalisation

Bénédicte Jacquy-Vasquez, Inspection générale des affaires sociales, septembre 2018

L'Inspection générale des affaires sociales (Igas) propose un panorama de l'accompagnement social en France et un bilan de ses évolutions progressives. Capitalisant sur un ensemble de rapports internes et externes à l'Igas, l'auteure se penche sur l'organisation et les moyens affectés à l'accompagnement. Elle s'appuie notamment sur quelques exemples de politiques emblématiques et de tendances émergentes. Le rapport revient sur la multiplicité des acteurs et la segmentation par thématiques ou par publics de l'accompagnement qui produisent des effets de silos et sont sources de complexité pour l'usager. Le rapport décrit un système essentiellement basé sur la responsabilisation de l'individu et sur l'accompagnement individualisé plutôt que sur des approches collectives. Il met également en avant l'importance croissante des logiques gestionnaires et managériales dans l'organisation de l'accompagnement social. Ce constat est illustré par l'exemple de la récente réforme de la tarification et de la contractualisation des Centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), visant une allocation plus efficiente des finances publiques et

une convergence tarifaire entre établissements. L'auteure revient par ailleurs sur les enjeux actuels d'informatisation, de multiplication des besoins et de raréfaction des moyens, en particulier des collectivités locales. Elle rapporte les interrogations des professionnels sur le rôle et le devenir du travail social, entre accompagnement vers l'autonomie et simple gestion « du non-travail et de la précarité ».

Le rapport s'intéresse à différentes reprises à la question de l'hébergement et de l'Accompagnement vers et dans le logement (AVDL) des personnes défavorisées. L'auteure souligne la saturation des dispositifs d'hébergement, produisant des effets de concurrence entre publics avec, par ailleurs l'existence de nouvelles figures de la pauvreté : familles et enfants pauvres, jeunes en précarité ou encore migrants. L'Igas met en avant l'approche du « Logement d'abord » et rappelle les ambitions du plan quinquennal pour le logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme visant à privilégier les solutions pérennes de logement plutôt qu'un parcours en escaliers et des réponses de court terme en hébergement d'urgence.

*En savoir plus : lire le rapport*

### Le devenir des quartiers Habitat Vie Sociale

Serge Morvan, Commissariat général à l'égalité des territoires (CGET), novembre 2018

Le Conseil national des villes (CNV) étudie le devenir des premiers quartiers de la politique de la ville. La procédure « Habitat et Vie Sociale » (HVS), premier dispositif de la politique de la ville lancé en mars 1977 concernait une centaine de grands ensembles, afin de répondre à la dégradation du cadre dans ces quartiers, à leurs difficultés d'intégration à leur environnement et à la paupérisation de leurs habitants. Les moyens mis en œuvre consistaient non seulement en la rénovation du bâti, mais

également en la construction d'une politique globale d'intervention en lien avec l'ensemble des acteurs (municipalités, bailleurs, services de l'État, associations, habitants).

103 quartiers ont été observés dans le cadre de l'étude. Bien que la majorité des quartiers concernés bénéficient toujours de la politique de la ville 40 ans plus tard, l'étude montre qu'ils ont bénéficié pour la plupart de transformations profondes : dans leur forme urbaine (rénovations, effacement de la

physionomie du « grand ensemble »), dans la qualité de leur cadre de vie (meilleure couverture et qualité des équipements publics), dans l'intégration à leur environnement (rapprochement physique de leur centre urbain) et pour certains quartiers, dans l'accueil de nouvelles populations.

L'étude souligne le rôle important de la gouvernance dans la poursuite de l'action menée dans les quartiers, à travers le déploiement de moyens locaux en ingénierie et l'apport de soutien méthodologique

pour les projets de quartier. Il est également mentionné un amoindrissement au fil du temps du rôle des associations et de la mobilisation des habitants, qui ont pourtant été des acteurs majeurs de la politique de la ville.

Enfin, l'étude indique que, si les acteurs sont sensibles aux enjeux de la répartition de l'offre à bas loyers, ces quartiers concentrent toujours une part importante de ménages précaires sur leur territoire.

*En savoir plus : lire l'étude*

## Vacance des logements, stratégies et méthodes pour en sortir

Eurométropole de Strasbourg et Anah, décembre 2018

Le Réseau national des collectivités mobilisées contre le logement vacant (RNCLV) propose un guide des stratégies et méthodes pour lutter contre les logements vacants ; fruit d'une coproduction de l'Anah et de l'Eurométropole de Strasbourg.

Le guide débute par un rappel des chiffres et définitions de la vacance. Ainsi, il souligne que la vacance frictionnelle ou « de courte durée » est nécessaire à la rotation des ménages dans le parc privé pour garantir la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc du logement et qu'il est raisonnable qu'elle soit de l'ordre de 6 à 7 %. Les politiques publiques de lutte contre les logements vacants doivent se concentrer sur la vacance structurelle ou « de longue durée » que les auteurs décomposent en quatre catégories :

- la vacance d'obsolescence ou de dévalorisation (logements obsolètes ou inadaptés à la demande) ;
- la vacance de désintérêt économique (désintérêt pour s'occuper du bien, pas de souhait de l'occuper soi-même, mauvaises expériences locatives, pas de capacité financière à l'entretenir...);

- la vacance de transformation du bien (logements en travaux de longue durée, indivision, propriétaire en maison de retraite...);
- et la vacance expectative (rétention spéculative pour transmettre à ses héritiers, logements réservés pour soi).

À partir du travail partenarial mené avec sept collectivités pour trouver des solutions à cette vacance de longue durée, le guide propose aux décideurs locaux une méthodologie pour leur permettre d'identifier la nature de la vacance, d'évaluer la situation des logements concernés et de déployer des stratégies de « sortie » en fonction des besoins des territoires (disposer de logements abordables et sociaux en zone tendue, rechercher une attractivité résidentielle en centre ancien, dans un cœur de village, imaginer un nouvel usage des logements vacants ...). Des cas concrets sont partagés sur l'ensemble de ces sept collectivités, en explicitant les partenariats mobilisés.

En dernière partie, le guide partage les outils utiles pour mettre en place les stratégies et méthodes de lutte contre la vacance des logements.

*En savoir plus : lire le guide*

## Avoir son propre chez soi : une envie omniprésente chez les jeunes

Radmila Datsenko, Nelly Guisse, Sandra Hoibian, Joaquim Timotéo, INJEP Analyses & Synthèses, novembre 2018

L'Institut national de la jeunesse et de l'éducation populaire (INJEP) publie une synthèse des résultats 2018 du Baromètre sur la jeunesse, produits tous les ans depuis 2016 en collaboration avec le CRÉDOC. L'enquête, réalisée en ligne auprès de 4 502 personnes âgées de 18 à 30 ans, met en lumière la forte aspiration des jeunes à disposer d'un logement autonome, quitte à transiger sur la qualité du logement et malgré le poids que cela peut représenter dans leur budget ou celui de leurs proches. Les auteurs soulignent le lien entre l'indépendance résidentielle et les autres étapes d'autonomisation : emploi, indépendance financière et mise en couple.

Trois jeunes interrogés sur quatre ont habité au moins pendant une période dans leur propre logement : 59 % habitent un logement autonome, 13 % sont retournés vivre chez leurs parents après avoir décohabité pendant une période. Parmi ceux qui n'ont jamais quitté le domicile familial, deux sur trois l'ont envisagé et ont renoncé du fait du coût du logement et d'un manque de stabilité professionnelle. L'étude met en lumière l'impact de l'indépendance résidentielle sur le niveau de satisfaction vis-à-vis de leur situation et la confiance dans l'avenir des jeunes. À partir de ce constat, l'INJEP préconise d'améliorer l'information sur les aides au logement et en particulier sur les dispositifs de caution locative.

*En savoir plus : lire la publication*



## L'état du mal-logement en France 2019

Fondation Abbé Pierre, février 2019

La Fondation Abbé Pierre (FAP) a présenté le 1<sup>er</sup> février 2019 son 24<sup>e</sup> rapport sur l'état du mal-logement en France. Elle consacre la première partie de son rapport aux difficultés de logement des personnes sortant d'institutions. Ainsi, 19 % des personnes sans-domicile déclarent avoir perdu leur logement à la suite d'une hospitalisation ou d'une incarcération. Les personnes ayant été placées lorsqu'elles étaient enfants sont également surreprésentées parmi la population sans-domicile (26 % contre 2 % à 3 % de la population générale). Le rapport relève des mécanismes communs entre les parcours en sortie de trois institutions dont les fonctions diffèrent pourtant. La FAP décrit la manière dont ces parcours peuvent être source de ruptures et de précarité résidentielle. Après une prise en charge totale, les sorties s'avèrent parfois brutales, en particulier pour des publics plus susceptibles de

rencontrer des freins à l'accès au logement et pour ceux fragilisés par leur séjour en institution (perte de revenus, isolement, conditions de vie difficiles...). La FAP invite à prévenir les ruptures en anticipant le plus en amont possible les besoins en sortie d'institution et en utilisant pleinement le levier du Logement d'abord. Une seconde partie du rapport est dédiée à cette question du Logement d'abord et sa mise en œuvre dans les territoires. La Fondation analyse cette politique publique au regard notamment des enjeux de définition d'objectifs ambitieux, de gouvernance et de production d'une offre de logements abordables.

Enfin, le rapport est l'occasion pour la Fondation de présenter l'actualisation du tableau de bord des chiffres du mal-logement et de l'évaluation des politiques de l'habitat.

*En savoir plus : lire le rapport*

## Le patrimoine des ménages en 2018, repli de la détention de patrimoine financier

Marie-Cécile Cazenave-Lacrouts, David Guillas, Guillaume Lebrault, Insee Première, décembre 2018

Dans ce numéro d'Insee Première, les auteurs présentent les principaux constats issus de la septième enquête Patrimoine 2017-2018. Début 2018, près de 93 % des ménages vivant en France détiennent un patrimoine financier et plus de six ménages sur dix possèdent au moins un bien immobilier. L'Insee note un recul de la détention de patrimoine depuis 2015, en particulier du patrimoine financier. Dans une moindre mesure, le taux de détention du patrimoine immobilier diminue également par rapport à 2015 et plus spécifiquement la propriété de résidences principales (- 0,9 point). Au début de l'année 2018, 57,8 % des ménages sont propriétaires de leur résidence principale et 17,5 % détiennent un autre logement que leur résidence principale. Du fait de conditions plus favorables d'accès au crédit, davantage de jeunes ménages accèdent à la propriété depuis la fin des années

2000. À l'inverse, la détention d'un patrimoine immobilier diminue pour les ménages dont la personne de référence a entre 50 et 69 ans, diminution qui peut s'expliquer à la fois par un accès plus difficile à la propriété pour les générations nées au début des années 1960 et « une désaccumulation plus précoce ».

Si le livret A reste largement détenu par près de 73 % des ménages, cette part est en diminution depuis 2015 après une décennie de hausse. Entre 2010 et 2018, la part des ménages possédant un produit d'épargne logement est en augmentation. Début 2018, un tiers des ménages détient ainsi de l'épargne logement. Les taux de rendement des Plans d'épargne logement restent attractifs notamment en comparaison avec le livret A.

*En savoir plus : lire le rapport*

## Les français et la copropriété

Crédit Foncier, novembre 2018

Dans le cadre du 25<sup>e</sup> salon de la copropriété en novembre 2018, le Crédit Foncier et le cabinet d'études Elabe ont réalisé une étude sur la copropriété en France auprès de 800 copropriétaires. Pour permettre un état des lieux global, les résultats ont été croisés avec des données de l'enquête Logement de l'Insee et de FILOCOM.

Près de 10 millions de logements sont en copropriété, représentant un tiers du parc total. Ces logements sont pour la quasi-totalité des appartements occupés majoritairement par leurs propriétaires en tant que résidence principale. Le nombre de résidences principales en copropriété a fortement augmenté depuis les années 90, avoisinant une hausse de 90 % entre 1988 et 2013. Un tiers des

copropriétés dans le collectif est composé d'appartements très anciens (avant 1914). Les copropriétés de logements collectifs sont très représentées dans les communes centres (61 %) et en particulier dans la région parisienne qui concentre un tiers d'entre eux.

Les copropriétés fonctionnent grâce à trois acteurs : le syndicat de copropriété, le conseil syndical et le syndic. Celles situées dans des grandes agglomérations ont davantage recours à un syndic professionnel contrairement à celles des communes rurales et aux petites agglomérations qui choisissent un syndic bénévole.

Concernant les travaux de rénovation, la moitié des copropriétaires interrogés déclare que leur

copropriété devra réaliser d'importants travaux de rénovation dans le futur. Ces travaux futurs sont plus fréquents en région parisienne (61 % contre 47 % en province). Pour financer les gros travaux réalisés récemment, trois quart des copropriétaires ont payé comptant et 21 % ont effectué un crédit.

Globalement, 71 % des copropriétaires interrogés sont satisfaits de leur copropriété. Cette satisfaction repose pour 56 % sur le fait de partager les charges

de gestion courante et pour 54 % sur le fait de mutualiser les coûts onéreux (gros travaux). Il existe néanmoins des inconvénients d'être en copropriété : la moitié des interrogés souligne les difficultés d'obtenir un consensus avec les autres copropriétaires.

*En savoir plus : lire l'étude*



## Actualité juridique



### Loi

#### Lois de finances pour 2019, de finances rectificative pour 2018 et de financement de la sécurité sociale pour 2019

(loi n° 2018-1317 du 28.12.18 : JO du 30.12.18 / loi n° 2018-1104 du 10.12.18 : JO du 11.12.18 / loi n° 2018-1203 du 22.12.18 : JO du 23.12.18)

Les lois de finances pour 2019, de finances rectificatives pour 2018 et de financement de la sécurité sociale pour 2019 comportent plusieurs dispositions financières et fiscales intéressant le logement. Elles concernent notamment les dispositions suivantes :

- le recentrage du PTZ pour les logements neufs situés en zone très tendues, tel que prévu par la loi de finances pour 2018, ne s'applique pas aux contrats de location-accession signés avant le 1<sup>er</sup> janvier 2020 (LF : art. 185) (cf. § [PTZ : offres de prêt émises à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019](#)) ;
- l'exonération de taxe spéciale sur les conventions d'assurance pour la garantie décès des contrats d'assurance-emprunteur est supprimée pour les contrats conclus à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2019 (LF : art. 123 et 83) ;
- la revalorisation des prestations sociales (hors aides personnelles au logement) plafonnée à 0,3 % pour 2019 à titre dérogatoire ;
- la mutualisation des organismes de prestations sociales pour la récupération de l'indu et la possibilité de majorer l'indu en cas de fraude ;
- les aides au logement sont modifiées notamment avec le rétablissement temporaire de l'ALF et l'ALS accession dans certains territoires d'outre-mer (LF : art. 227 et 228) et l'application du principe de contemporanéité des ressources pour leur calcul (LFSS : art. 78) ;
- le dispositif fiscal d'investissement locatif Pinel est étendu aux investissements locatifs avec travaux dans les centres villes dégradés (LF : art. 226), ainsi qu'aux zones ayant été couvertes par un contrat de redynamisation de site de défense dans les huit années précédentes l'investissement (LF : art. 11). De plus, le mécanisme de plafonnement des frais et commissions versés aux intermédiaires est précisé (LF : art. 189) et l'extinction en zone B2 et C est repoussée au 15 mars 2019 (LF : art. 187) ;
- le Crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) est prorogé jusqu'au 31 décembre 2019 et son champ d'application est modifié (LF : art. 182) ;
- l'Éco-PTZ est modifié et prorogé jusqu'au 31 décembre 2021. À partir du 1<sup>er</sup> mars 2019, l'obligation de réaliser un bouquet de travaux est supprimée (LF : art. 184).

Plusieurs mesures concernent également les réductions d'impôts (le dispositif « Censi-Bouvard » ou en cas de travaux de confortation contre le risque sismique ou cyclonique sur certains territoires), la prorogation du bénéfice de certaines exonérations de taxe d'habitation ou la Taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM).

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2018-11*

#### Sortie d'indivision en Outre-mer / régime dérogatoire de dix ans

(loi n° 2018-1244 du 27.12.18 : JO du 28.12.18)

Les départements et régions d'outre-mer sont confrontés à des difficultés particulières dans le domaine de la gestion foncière. La propriété des biens s'y trouve difficile à établir en raison d'une multiplication des indivisions (40 % des biens privés ont donné lieu à une indivision bloquée). Ce phénomène constitue un frein à leur entretien et au développement d'une offre satisfaisante de logements dans ces territoires.

S'appuyant sur l'article 73 de la Constitution qui autorise des adaptations du droit lorsqu'elles sont rendues nécessaires par les « caractéristiques et contraintes particulières de ces collectivités », la loi du 27 décembre 2018 simplifie la procédure de sortie de l'indivision successorale et prévoit la mise en place d'un dispositif dérogatoire et temporaire. Elle simplifie également la gestion courante de l'indivision et introduit un nouveau cas d'attribution préférentielle.

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2019-02*

#### ELAN : entrée en vigueur des dispositions

(circulaire du 21.12.18 : BO du 7.1.19)

La circulaire du 21 décembre 2018, rendue publique le 7 janvier 2019, présente la loi du 23 novembre 2018 portant Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite ELAN, en précisant les dispositions d'application immédiate et celles qui nécessitent la publication d'un décret.

Signée par la ministre de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales et le ministre en charge de la ville et du logement, elle s'adresse aux préfets de régions et de départements et aux DREAL, DDT et DDCS. Cinq thèmes prioritaires sont identifiés :

- le regroupement des bailleurs sociaux pour lequel l'État doit faciliter l'émergence de solutions ;
- les Conventions d'utilité sociale (CUS) : après un rappel du calendrier de renouvellement des CUS modifié par la loi ELAN, la circulaire souligne la nécessité de leur réactualisation et indique qu'un

avenant ultérieur pourrait être produit, une fois les regroupements opérés s'ils venaient à refondre la stratégie de gestion du bailleur ;

- les Projets partenariaux d'aménagement (PPA) et les Grandes opérations d'urbanisme (GOU) : les services de l'État doivent identifier sur leur territoires, les projets qui se prêteraient à ces nouvelles formes de contractualisation ;
- la lutte contre l'habitat indigne : les outils ayant été renforcés par la loi ELAN, la coordination entre les collectivités et les procureurs doit être renforcée afin de faciliter les poursuites à l'encontre des marchands de sommeil ;
- les Opérations de revitalisation des territoires (ORT) doivent être mobilisées largement au-delà des opérations « Actions cœur de ville ». Les dispositifs d'innovation et d'accélération des procédures relatives aux cessions foncières peuvent, en effet, intéresser d'autres collectivités porteuses de dynamiques d'aménagement.

Si la plupart des mesures issues de la loi ELAN sont d'application immédiate, certaines dispositions voient cependant leur entrée en vigueur reportée de quelques mois et d'autres nécessitent des textes d'application. 70 décrets d'application sont attendus et dix habilitations à légiférer par ordonnance sont par ailleurs prévues. Certaines mesures spécifiques pourront aussi faire l'objet de circulaires ou d'instructions dédiées.

En annexe, la circulaire précise les dispositions nécessitant un texte d'application.

Sont notamment prévus pour intervenir au premier semestre 2019, les décrets portant sur les dispositions suivantes :

- accessibilité des bâtiments d'habitation collectifs lors de leur construction (art. 64) ;
- autorisation délivrée par le préfet dans le cadre de programmes de logements sociaux construits spécifiquement pour les jeunes de moins de 30 ans (art. 109) ;
- mutualisation par les EPCI de leurs objectifs de rattrapage, à titre expérimental : liste des intercommunalités éligibles à cette expérimentation (art. 130, II) ;
- encadrement des loyers sur certains territoires volontaires soumis à la taxe sur les logements vacants (art. 140) ;
- obligation d'inscrire dans les Programmes locaux de l'habitat (PLH) des objectifs de développement de l'offre de logements intermédiaires : liste des communes concernées en zones tendues présentant d'importants déséquilibres entre offre et la demande de logement (art. 148) ;
- révision des dispositions relatives au conseil national de la transaction et de la gestion immobilière (art. 151).

Au deuxième semestre, sont notamment prévus les décrets portant sur les thèmes suivants :

#### **Aménagement foncier**

- modification des modalités de création des Zones d'aménagement concerté (ZAC) et approbation des cahiers des charges de cessions de terrains situés à l'intérieur de ces zones (art. 9) ;
- conditions d'habilitation des Établissements fonciers locaux (EPF) à créer des filiales (art. 4) ;
- modalités de cession des terrains de l'État pour la réalisation d'opération d'aménagement ou de construction (art. 23 et 25).

#### **Urbanisme**

- dématérialisation et transmission de certaines données entre administrations concernant l'instruction des permis de construire et simplification des dossiers de demande de permis de construire (art. 57 et 62) ;
- liste limitative et caractéristiques des aménagements légers pouvant être implantés dans certains espaces et milieux remarquables en application de la loi littoral modifiée (art. 45).

#### **Restructuration du secteur du logement social**

- regroupement des organismes du secteur du logement social et constitution de groupes (art. 81) ; trois décrets sont attendus ;
- circulation des capitaux entre organismes (art. 81) ;
- vente HLM (art. 97) ; quatre décrets sont attendus ;
- expérimentation des organismes de logement social en matière de politique des loyers (art. 88) ;
- mise en œuvre de l'obligation de cotation de la demande (art. 111) ;
- gestion en flux des contingents de réservation (art. 114) : une mise en conformité des conventions de réservation doit intervenir avant le 23 novembre 2021. Un décret doit préciser les modalités de ces mises en conformité.

#### **Politiques sociales et hébergement**

- modalités de calcul de l'Allocation de logement sociale (ALS) en cas de sous-location (art. 116) ;
- modalités et contenu du diagnostic social et financier réalisé en prévention de l'expulsion et information du bailleur sur les conséquences de certaines décisions (art. 118 et 119) ;
- habitat inclusif pour les personnes handicapées et les personnes âgées (art. 129) : modalités et conditions de versement du forfait.

#### **Droit de la copropriété**

- montant minimal des pénalités par jour de retard, imputées sur les honoraires de base du syndic en l'absence de transmission de pièces demandées par la copropriété (art. 203) ;
- liste minimale des documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble devant être accessibles en ligne dans un espace sécurisé s'agissant des syndics professionnels (art. 205) ;
- conditions d'identification des copropriétaires participant à l'Assemblée générale (AG) par voie électronique (art. 191).

**Marché locatif privé**

- encadrement des locations meublées touristiques (art. 145).

**Réglementation de la construction**

- VEFA : modalités de mise en œuvre du contrat préliminaire notamment la nature des travaux dont l'acquéreur peut réserver l'exécution (art. 75) ;
- simplification des règles d'individualisation des frais de chauffage (art. 71) ;

- recours à la préfabrication pour la construction d'une maison individuelle (art. 65) ;
- rénovation énergétique : cadre des obligations d'économie d'énergie sur le secteur tertiaire (art. 175) ;
- améliorations du carnet numérique (art. 182).

**Financement****PTZ : offres de prêts émises à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019**

(loi de finances pour 2019 : art. 185 / décret du 28.12.18 : JO du 30.12.18)

La loi de finances pour 2018 a recentré le Prêt à taux zéro (PTZ) :

- pour les opérations d'acquisition-rénovation dans l'ancien, sur les zones qui ne se caractérisent pas par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements (zones B2 et C) ; ce recentrage est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> janvier 2020.

La loi de finances pour 2019 (art. 185) prévoit que ce recentrage ne concernera pas les contrats de location-accession signés avant le 1<sup>er</sup> janvier 2020 pour lesquels la condition de localisation ne sera pas applicable (cf. [Analyse juridique n° 2018-11](#)).

Les conditions d'éligibilité et les caractéristiques du PTZ sont fixées chaque année par décret : un décret du 28 décembre 2018 maintient, pour l'année 2019, celles mises en place pour 2018.

En outre, l'étude d'impact jointe au texte réglementaire estime à environ 88 200 PTZ émis en 2019, dont environ 21 000 dans l'ancien sous condition de travaux.

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2019-01*

**Calcul 2019 des aides personnelles au logement**

(décrets n° 2018-1315 et n° 2018-1316 du 27.12.18 : JO du 29.12.18 / arrêté du 27.12.18 : JO du 30.12.18)

En principe, le montant du revenu minimum pris en compte pour les étudiants dans le calcul des Aides personnelles au logement (APL), à savoir 7 700 € (ou 6 200 € lorsque l'étudiant est titulaire d'une bourse de l'enseignement supérieure non assujettie à l'impôt sur le revenu), évolue au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année selon l'Indice de référence des loyers (IRL / CCH : R. 351-7-2 / CSS : R. 831-6 et D. 542-10). De même,

l'abattement forfaitaire pris en compte dans la formule de calcul des APL (forfait R0) est revalorisé chaque année au 1<sup>er</sup> janvier en fonction de l'évolution en moyenne annuelle de l'indice des prix à la consommation des ménages hors tabac, constatée pour l'avant dernière année précédant cette revalorisation (CCH : R.351-17-4 / CSS : D. 542-5).

Pour 2019, la revalorisation du montant du revenu minimum et du forfait R0 est plafonnée à 0,3 %. Le montant du revenu minimum pris en compte pour les étudiants étant arrondi à la centaine d'euros la plus proche, il n'évolue donc pas pour 2019.

L'arrêté du 27 décembre 2018 fait application de cette revalorisation par typologie de ménages pour la France métropolitaine, les départements d'outre-mer et Mayotte. Il modifie également les seuils en-dessous desquels les jeunes de moins de 25 ans sont exonérés du dispositif de l'évaluation forfaitaire des ressources. Désormais, l'évaluation forfaitaire des ressources est écartée :

- lorsqu'un jeune de moins de 25 ans perçoit un salaire mensuel imposable inférieur à 1 326,53 € (contre 1 305,64 € auparavant) ou exerce une activité professionnelle non salariée ;
- ou lorsque l'un des membres du couple est âgé de moins de 25 ans et qu'aucun n'est salarié ou que le salaire mensuel net imposable du ménage est inférieur à 1 989,81 € (contre 1 958,47 € auparavant).

À noter : ces dispositions sont applicables pour les prestations dues à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019.

**Revalorisation des plafonds de ressources et des montants de la RLS applicables en 2019**

(arrêté du 27.12.18 : JO du 29.12.18)

Pour mémoire, la Réduction de loyer de solidarité (RLS) est un dispositif créé par la loi de finances pour 2018 (loi n° 2017-1837 du 31.12.17), entré en vigueur le 1<sup>er</sup> février 2018 et appliqué aux locataires du parc social dont les ressources sont inférieures à certains plafonds. Une baisse d'APL est corrélée à l'application de la RLS.

Au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année, les plafonds de ressources sont réindexés sur l'Indice de référence des loyers (IRL) et le montant mensuel de la RLS est

revalorisé au moins à hauteur de l'évolution de cet IRL (CCH : L.442-2-1).

L'arrêté du 27 décembre 2018 applique ces modalités d'évolution et détermine les plafonds de ressources et les montants de la RLS applicables à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019.

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2018-05*

### **Aides personnelles au logement : précisions sur les recours contre les décisions ordonnant le reversement d'un indu**

(CE : 9.11.18)

En cas de refus de rembourser d'un indu, le directeur d'un organisme de sécurité sociale peut adresser au débiteur une notification de payer dans un délai de deux mois. À l'expiration de ce délai ou après notification de la décision de la commission de recours amiable (en cas de recours du débiteur), le directeur peut adresser une mise en demeure de payer dans le délai d'un mois (CSS : R.133-9-2 / CCH : R.351-8-1). Si cette mise en demeure reste sans effet, le directeur peut délivrer une contrainte (CSS : L.161-1-5 et R.133-3 / CCH : L.351-11). À défaut d'opposition du débiteur dans un délai de 15 jours à compter de sa notification ou de sa signification, la contrainte comporte tous les effets d'un jugement.

En l'espèce, le directeur d'une Caisse d'allocations familiales (CAF) avait délivré une contrainte à l'encontre d'un allocataire pour le recouvrement d'une somme indûment versée au titre de l'APL. Cet allocataire avait formé opposition à la contrainte.

Dans son arrêt du 9 novembre 2018, le Conseil d'État précise que cette opposition n'est pas subordonnée à l'exercice d'un Recours administratif préalable obligatoire (RAPO), ni gracieux (lorsqu'il est adressé à l'organisme à l'origine de la décision contestée), ni hiérarchique (lorsqu'il est adressé à l'autorité supérieure à celle ayant pris la décision contestée).

Cependant, le Conseil d'État rappelle que la contestation du bien-fondé de la décision ordonnant le reversement de l'indu d'APL reste, pour sa part, soumise à l'exercice d'un RAPO.

En effet, conformément à l'article R.133-9-2 du CSS, un recours contentieux tendant à l'annulation de la décision prise par le directeur d'un organisme payeur ordonnant le reversement de prestations indues doit être précédé d'un RAPO.

### **TVA à taux réduit pour l'accession sociale : actualisation des plafonds de ressources et de prix de vente**

(BOFIP : 18.1.19)

Les plafonds de ressources et de prix de vente ouvrant droit au bénéfice du taux réduit pour les opérations d'accession sociale à la propriété sont actualisés par l'administration fiscale pour l'année 2019.

Ces nouveaux plafonds de ressources et de prix de vente concernent :

- les opérations d'accession sociale à la propriété portant sur les logements situés dans les zones ciblées par la politique de la ville (CGI : art. 278 sexies I, 11 et 11 bis) ;
- les opérations d'accession sociale à la propriété réalisées dans le cadre d'un bail réel et solidaire (CGI : art. 278 sexies, I, 13) ;
- les opérations de location-accession à la propriété conventionnées et agréées.

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2016-07*

### **Production de logements locatifs sociaux ou intermédiaires : nouvelles directives d'Action Logement Groupe**

(directive Action Logement du 18.12.18)

Le conseil d'administration d'Action Logement Groupe a validé sept nouvelles directives relatives aux financements des personnes morales. Ces directives définissent les modalités de distribution et les caractéristiques des prêts délivrés à des personnes morales, maîtres d'ouvrage, pour la production ou la réhabilitation, selon leur nature, de logements locatifs sociaux ou intermédiaires.

### **Assurance-emprunteur : date unique d'échéance**

(avis CCSF du 27.11.18)

Dans un avis du 27 novembre 2018, le Comité consultatif du secteur financier (CCSF) se prononce sur une date unique pour l'échéance des contrats d'assurance-emprunteur : la date anniversaire de la signature du prêt. Cette date s'appliquera à tous les contrats, en cours ou à venir, sauf demande du client pour une autre date, si elle est prévue contractuellement.

Cette décision vise à simplifier la mise en œuvre de la loi du 21 février 2017 qui a ouvert la faculté de résiliation annuelle de ces contrats tout au long du prêt immobilier (C. conso : L.313-30). En effet, dans la pratique, la faculté de résiliation se heurte à une difficulté dès lors que la plupart des contrats d'assurance-emprunteur en cours ne comportent pas de date d'échéance.

Ce dispositif sera effectif au plus tard au second semestre 2019.

Par ailleurs, le comité salue l'engagement des entreprises d'assurance à couvrir l'emprunteur dans la limite de cinq ans et dans les conditions prévues au contrat d'assurance en cas d'allongement de la durée de son prêt.

Enfin, conscient des difficultés d'élaboration du Taux annuel effectif global (TAEG) rencontrées par les établissements de crédit lors du changement d'assurance, en raison de la multiplicité des modèles de certificats d'adhésion, le sujet de l'harmonisation de ces documents sera au calendrier des travaux du CCSF du premier trimestre 2019.

### **Anah / Bilan 2018, budget et objectifs 2019**



Au cours de l'année 2018, l'Agence nationale de l'habitat (Anah) a contribué à la rénovation de Le budget d'intervention de l'agence pour l'année 2019 est de 874,1 millions d'euros (en 2018, 799 millions d'euros) avec l'objectif de 120 000 logements rénovés.

851 millions d'euros (M€) sont consacrés aux aides à l'habitat privé avec :

- l'augmentation des objectifs en matière d'autonomie (+ 50 M€ par rapport à 2018) ;
- l'aide aux travaux dans le plan « Initiative copropriétés » (+ 10 M€ par rapport à 2018) ;
- le renforcement de l'appui en ingénierie (+ 10 M€ par rapport à 2018) ;
- l'ajustement des coûts moyens de Lutte contre l'habitat indigne (LHI) pour les propriétaires occupants (+ 5 M€ par rapport à 2018).

Sont également prévus 8 M€ pour les politiques en faveur de l'humanisation et 15 M€ pour la Résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI) et du traitement de l'habitat insalubre réparable ou dangereux, et des opérations de restauration immobilière (THIRORI).

Ce budget permet de poursuivre l'accompagnement de la dynamique du programme « Habiter Mieux », conformément aux objectifs du plan de rénovation énergétique des bâtiments avec un objectif stable à 75 000 logements rénovés. Il faut également noter :

- la mobilisation en faveur de la requalification / revitalisation des centres anciens dégradés et autres centralités urbaines (quartiers pavillonnaires) qui se décline sur tout le territoire et particulièrement dans le cadre du plan « Action cœur de ville » ;
- le renforcement des moyens d'actions en matière de renouvellement urbain dans le cadre du plan « Initiative copropriétés » engagé par le Gouvernement avec le développement de nouveaux outils d'intervention, de financement et de soutien à l'ingénierie pour le redressement et le traitement des copropriétés dégradées ou en difficultés ;
- l'augmentation des ambitions de la politique d'adaptation de la société au vieillissement et au handicap avec un objectif fixé à 30 000 logements adaptés au titre de son programme « autonomie » (15 000 en 2018) ;
- le maintien de l'intervention vis-à-vis des propriétaires bailleurs et des structures d'hébergement.

94 081 logements, soit une augmentation de 16,5 % par rapport à l'année précédente.

*En savoir plus : lire le communiqué de presse sur le budget 2019, l'infographie sur les principales recettes, le communiqué de presse sur le bilan 2018 et les chiffres clés 2018 de l'Anah*

### Aides de l'Anah : actualisation des plafonds de ressources des propriétaires occupants et assimilés

(circulaire du 13.12.18 : BO du 14.1.19)

Au 1<sup>er</sup> janvier 2019, les plafonds de ressources des propriétaires occupants pour bénéficier des aides de l'Anah évoluent de 1,94 % par rapport à ceux de 2018. Cette revalorisation annuelle s'effectue sur la base de l'indice des prix à la consommation hors tabac.

L'annexe 1 de la circulaire concerne les ménages modestes et l'annexe 2 les ménages très modestes.

Pour mémoire, depuis le 1<sup>er</sup> 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 (présentation des avis d'imposition ou avis de situation déclarative à l'impôt pour les personnes non imposables). Lorsque ces documents ne sont pas disponibles, pour l'ensemble du ménage, les ressources s'apprécient, comme auparavant, sur la base des revenus de l'avant-dernière année précédant celle de la demande de subvention.

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.

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2018-03*

### Montants des primes à l'ingénierie et des compléments de subventions d'Assistance à maîtrise d'ouvrage

(circulaire du 13.12.18 : BO du 14.1.19)

Les montants des primes à l'ingénierie et des compléments de subventions d'Assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO), applicables en secteur diffus depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019, ont été réévalués sur la base de l'évolution annuelle de l'indice « Syntec » entre octobre 2017 et octobre 2018, soit une hausse de 2,27 % sur les 12 mois.

*En savoir plus : lire les analyses juridiques n° 2018-03 et n° 2018-04*

## Fiscalité

### CITE : extension du champ d'application à certaines dépenses sous conditions de ressources

(décret n° 2019-88 du 11.2.19 : JO du 13.2.19)

L'article 182 de la loi du 28 décembre 2018 de finances pour 2019 prévoit, sous condition de ressources, l'extension du champ d'application du CITE aux dépenses de dépose de cuves à fioul et aux dépenses de pose de certains équipements :

équipements de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire utilisant des énergies renouvelables, équipements de fourniture d'électricité dont la finalité essentielle est la production de chaleur ou d'eau chaude sanitaire.

Le présent décret précise que les plafonds de ressources applicables sont ceux permettant de bénéficier des aides de l'Anah, prévus à l'article R.321-12 du CCH. Les ressources doivent ainsi être au moins inférieures aux plafonds définis pour les ménages aux ressources modestes (cf. [Analyse juridique n° 2018-03](#)).

### Prises de position formelles opposables à l'administration

(décret n° 2018-1227 du 24.12.18 : JO du 23.12.18)

Ce décret institue des garanties consistant en des prises de position formelles opposables à l'administration sur l'application de normes à la situation de fait ou au projet d'un demandeur en matière :

- de fiscalité de l'aménagement et de l'urbanisme ;
- de redevances des agences de l'eau ;
- de détermination de la nature d'archive privée n'appartenant pas au domaine public ;
- de travail et d'emploi ;
- de délais de paiement convenus et de garantie commerciale.

Le décret précise également les deux procédures de rescrit pour lesquelles le demandeur peut joindre à sa demande un projet de prise de position et celui-ci est réputé approuvé en l'absence de réponse de l'administration dans un délai de trois mois à compter de la réception de la demande.

Concernant le rescrit applicable à la taxe d'aménagement pour les projets supérieurs à 50 000 m<sup>2</sup> (CU : L.331-20-1, issu de l'article 21 de la loi Essoc, cf. [Analyse juridique n° 2018-09](#)), le décret prévoit que la demande de rescrit devra contenir les informations relatives au projet et être présentée au service de l'État compétent par tous moyens conférant une date certaine de réception. Ce service est assuré selon la localisation du projet par les services suivants :

- dans les départements d'outre-mer, les agents des directions de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;
- dans la région d'Ile-de-France, les agents des unités départementales de la direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement ;
- pour les autres collectivités : les agents des directions départementales des territoires et des directions départementales des territoires et de la mer.

En cas de demande incomplète, l'administration devra inviter le demandeur à fournir les informations complémentaires nécessaires. Cette demande de rescrit devra être jointe au dossier de demande de permis de construire, de permis d'aménager ou de déclaration préalable.

à partir de l'énergie hydraulique ou à partir de la biomasse et pompes à chaleur, autres que air / air,

Enfin, la procédure de rescrit applicable au versement pour sous densité créée par la loi de finances rectificatives pour 2010 est modifiée pour harmoniser les procédures.

### Encadrement des plateformes en ligne

(arrêté du 27.12.18 : JO du 30.12.18)

La loi de finances pour 2016 (loi n° 2015-1785 du 29.12.15) a institué une obligation d'information des utilisateurs par les plateformes en ligne (CGI : art. 242 bis).

La loi relative à la lutte contre la fraude (loi n° 2018-898 du 23.10.18) clarifie ces obligations. Elle précise que les plateformes en ligne doivent :

- fournir une information loyale, claire et transparente sur les obligations fiscales et sociales qui incombent aux personnes qui réalisent des transactions commerciales par son intermédiaire et le cas échéant, mettre à disposition un lien électronique vers les sites des administrations permettant de se conformer auxdites obligations ;
- adresser par voie électronique aux utilisateurs d'une plateforme (au plus tard le 31 janvier de l'année suivant celle au titre de laquelle les informations sont données) un document mentionnant les informations suivantes : les éléments d'identification de l'utilisateur et de l'opérateur de la plateforme, le statut de particulier ou de professionnel indiqué par l'utilisateur de la plateforme, le nombre et le montant total brut des transactions réalisées par l'utilisateur au cours de l'année civile précédente, les coordonnées du compte bancaire (si elles sont connues) sur lequel les revenus sont versés ;
- adresser par voie électronique à l'administration fiscale (au plus tard le 31 janvier de l'année suivant celle au titre de laquelle les informations sont données) un document récapitulant l'ensemble des mêmes informations.

Pris en application de la loi relative à la lutte contre la fraude, l'arrêté du 27 décembre 2018 détermine le contenu de ces obligations.

Ainsi, la fourniture d'une information loyale, claire et transparente sur les obligations fiscales et sociales revient à communiquer notamment les informations relatives aux régimes fiscaux et à la réglementation sociale applicable aux sommes perçues.

Par ailleurs, les éléments d'identification de l'opérateur et de l'utilisateur de la plateforme en ligne sont précisés. Concernant l'information relative aux coordonnées bancaires, l'arrêté précise, d'une part, qu'elles sont réputées connues dès lors que la plateforme en ligne procède directement au versement des sommes auprès de l'utilisateur ou lorsqu'elle a recours à un prestataire de services et, d'autre part, qu'elles doivent figurer au format du



Code d'identification des banques (BIC) et du numéro de compte bancaire international (IBAN).

Enfin, sont précisés les seuils à partir desquels les entreprises ont l'obligation de transmettre à l'occasion de transactions réalisées par son intermédiaire : le montant annuel des sommes perçues par un même utilisateur sur une plateforme doit excéder 3 000 € ou le nombre annuel des transactions réalisées par un même utilisateur sur une plateforme doit excéder 20.

À noter : ces nouvelles dispositions s'appliquent aux revenus perçus à compter du 31 décembre 2018.

### **Taxe d'aménagement 2019 : actualisation annuelle des tarifs par mètre carré**

(arrêté du 21.12.18 : JO du 28.12.18)

Les tarifs par mètre carré relatif à la taxe d'aménagement (CU : L.331-11) s'élèvent, pour la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2019, aux valeurs suivantes : 753 € hors Île-de-France (indice : 1517), 854 € en Île-de-France (indice : 1 733).

### **BOFIP : abattement de taxe foncière sur les propriétés bâties pour les logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire**

(BOFIP : 10.1.19)

En application de l'article 63 de loi de finances rectificatives pour 2016 du 29 décembre 2016, les logements faisant l'objet d'un Bail réel solidaire (BRS) peuvent bénéficier d'un abattement de 30 % de taxe foncière sur les propriétés bâties (CGI : art. 1388). Pour cela, une délibération de la collectivité territoriale ou de l'EPCI à fiscalité propre doit être votée en ce sens. Par ailleurs, la taxe foncière d'un immeuble loué par BRS est désormais établie au nom du preneur, c'est-à-dire l'opérateur ou, en cas de vente, l'acquéreur des droits réels (CGI : art. 1400). Ces mesures s'appliquent à compter des impositions dues au titre de 2018.

Les conditions de mise en œuvre de cet abattement font l'objet de commentaires de l'administration fiscale (BOI-IF-TFB-20-30-60). Tout d'abord, le logement pris à BRS doit être affecté à l'habitation principale pendant toute la durée du contrat. Préalablement, une délibération communale, intercommunale ou départementale doit être adoptée. La délibération doit être de portée générale et concerner tous les logements pour lesquels les conditions requises sont remplies, sans modifier le périmètre d'application de l'exonération et le taux d'abattement. Elle doit intervenir avant le 1<sup>er</sup> octobre

l'administration fiscale des informations relatives à certains utilisateurs ayant perçu des sommes à

en vue d'une application le 1<sup>er</sup> janvier de l'année suivante.

L'abattement s'applique à la base de calcul de la taxe foncière sur les propriétés bâties, c'est-à-dire au revenu cadastral. Il ne s'applique que pour le calcul de cette taxe et des taxes additionnelles perçues au profit des établissements publics. Il n'est pas pris en compte pour l'établissement de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères. L'abattement s'applique pendant toute la durée du BRS restant à courir.

L'articulation avec différents abattements prévus par d'autres dispositions du Code général des impôts (par exemple, les exonérations de longue durée en faveur du logement social) est également précisée, ainsi que les modalités de remise en cause (par exemple, si le logement cesse d'être affecté à l'habitation principale).

Pour pouvoir bénéficier de l'abattement, le redevable de la taxe doit avoir adressé, au service des impôts du lieu de situation des biens, avant le 1<sup>er</sup> janvier de l'année suivant celle de la signature du BRS solidaire, une déclaration conforme au modèle type (formulaire n° 6738-SD prochainement disponible sur le site [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr)) et une copie du BRS.

### **Redevance d'archéologie préventive et notion de travaux affectant le sous-sol**

(Rép. Min n° 7068 : JO AN du 25.9.18)

Le ministre de l'action et des comptes publics est questionné sur la profondeur d'excavation à partir de laquelle les constructions sont assujetties à la Redevance d'archéologie préventive (RAP) issue de l'article L.524-2 du Code du patrimoine.

Le ministre répond que la RAP est due par les personnes réalisant des aménagements affectant le sous-sol et soumis à autorisations ou déclarations, indépendamment de l'existence de prescriptions archéologiques. Aucune profondeur n'est précisée car les vestiges archéologiques apparaissent quelquefois à la surface même du sol. Dès lors, tous les travaux qui ont un impact sous la surface du sol sont susceptibles de porter atteinte au patrimoine archéologique et sont assujettis à cette redevance, quelle que soit la profondeur des fondations. Aucun critère d'affectation du sous-sol n'est donc pris en compte dans le processus de perception de la RAP.



## Location

### **Plafonds de ressources pour l'accès à un logement locatif social et prise en compte des personnes en situation de handicap**

(arrêté du 28.12.18 : JO du 30.12.18)

Les plafonds de ressources pour l'attribution des logements locatifs sociaux sont revalorisés au 1<sup>er</sup> janvier 2019 de 1,57 %, en tenant compte de la variation de l'IRL du troisième trimestre 2018.

Ces plafonds 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.

À noter : le ménage composé au moins d'une personne en situation de handicap bénéficie désormais d'un sur classement dans la catégorie de ménage supérieure (exemple : un couple dont l'un des membres est en situation de handicap entre dans la catégorie 3 et non la catégorie 2). La personne en situation de handicap s'entend d'une personne titulaire de la carte « mobilité inclusion » portant la mention « invalidité » (CASF : L.241-3).

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2018-10*

### Fixation du loyer et des redevances maximums des conventions ouvrant droit à l'APL

(avis du 17.1.19 : BO du 24.1.19)

Pour la période comprise entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 décembre 2019, l'avis du 17 janvier 2019 fixe les valeurs maximales des redevances des logements et des logements foyers nouvellement conventionnés en application des articles R.353-16 et suivants et R.353-157 du CCH. En application de la hausse de l'Indice de référence des loyers (IRL du 2<sup>ème</sup> trimestre de l'année N-1), ces valeurs sont réévaluées sur la base d'une hausse de 1,25 %.

Par ailleurs, l'avis rappelle les modalités de révision des loyers et redevances des conventions en cours telles que fixées par l'article L.353-9-2 du CCH : ils sont révisés chaque année au 1<sup>er</sup> janvier en fonction de l'IRL du deuxième trimestre de l'année N-1. En 2019, ils sont donc révisés à hauteur de + 1,25 %.

### Sanction du non-respect du droit de préemption subsidiaire

(Cass. Civ III : 11.10.18)

En cas de congé pour vente du logement, le locataire bénéficie d'un droit de préemption (loi du 6.7.89 : art. 15, II) : il a une priorité sur l'offre de vente initiale, mais également dans l'hypothèse de meilleures conditions décidées par le vendeur. Le propriétaire, qui ne respecte pas cette protection du locataire, risque la nullité de la vente. Dans cet arrêt, la Cour de cassation précise que la nullité est la seule sanction possible en cas de non-respect du droit de préemption du locataire. Malgré l'irrégularité, le locataire ne peut pas se substituer à l'acquéreur, c'est-à-dire qu'il ne peut pas exiger que la vente soit faite à son profit.

### Vente à la découpe et protection du locataire

(Cass. Civ III : 20.12.18)

Le locataire bénéficie d'une protection en cas de vente à la découpe, c'est-à-dire en cas de vente, lot par lot, d'un immeuble qui était précédemment en mono-propriété.

Lorsque la vente porte sur plus de cinq logements au profit d'un acquéreur qui ne s'engage pas à proroger

les baux en cours, cette protection se concrétise par un droit de préemption du locataire.

S'il s'agit d'une vente par adjudication, le locataire doit être convoqué par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ; il pourra alors se porter acquéreur lors de l'audience d'adjudication. La loi précise qu'à défaut de convocation, le locataire peut déclarer se substituer à l'adjudicataire, pendant un délai d'un mois à compter de la date à laquelle il a eu connaissance de l'adjudication (loi n° 75-1351 du 31.12.75 : art. 10, I). Dans cet arrêt, la Cour de cassation précise que cette dernière protection du locataire est exclusive de l'application de l'accord collectif du 9 juin 1998. Pour mémoire, celui-ci régit les ventes par lot, dès lors qu'elles portent sur plus de dix logements dans un même immeuble ; il impose au vendeur une procédure stricte de mise en vente, fondée sur une souci d'information et de protection des locataires en place. Cette procédure informationnelle ne s'applique donc pas en cas de vente par adjudication.

### HLM : Protection du locataire en cas de sous-occupation du logement

(Cass. Civ III : 20.12.18)

En cas de sous-occupation du logement, le bailleur HLM propose au locataire un nouveau logement correspondant à ses besoins, sans tenir compte des plafonds de ressources (CCH : L.442-3-1).

En l'espèce, le locataire occupait un logement composé de six pièces avec son fils. À son décès, le fils demeuré dans les lieux avait demandé le transfert du bail à son profit et à être relogé dans un appartement adapté. La Cour d'appel avait refusé de lui accorder cette protection, considérant que le logement n'était pas adapté à la situation de l'intéressé qui vivait seul et, qu'en conséquence, il ne pouvait prétendre au transfert de bail.

N'ayant pas la qualité de locataire, il ne pouvait pas non plus se prévaloir de la sous-occupation du logement pour exiger du bailleur un nouveau logement. En effet, cette protection ne concerne que les rapports entre l'organisme HLM et le locataire, qualité qui lui est refusée par le refus du transfert. La Cour de cassation confirme la décision d'appel.

### Décence du logement / engorgement des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes

(Cass. Civ III : 20.12.18)

Le décret du 30 janvier 2002 détermine les caractéristiques du logement décent. Au titre des éléments d'équipement et de confort, ce texte mentionne l'obligation de délivrer un logement comportant des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes empêchant le refoulement des odeurs et des effluents.

Un locataire victime d'un dégât des eaux a dû faire intervenir une entreprise aux fins de débouchage et de curage des canalisations trop étroites dont

l'engorgement avait provoqué des remontées de matières dans le local loué.

La Cour de cassation confirme la décision du juge de proximité : le bailleur a manqué à son obligation de délivrer un logement décent et doit prendre en charge ces frais. Le fait que les canalisations soient des parties communes est sans incidence.

### Charge locative et entretien d'une toiture végétalisée

(Rép. Min n° 7421 : JO AN du 9.10.18)

La liste des charges récupérables, telle que fixée par le décret du 26 août 1987, est exhaustive et d'interprétation stricte. Cette réponse ministérielle

précise que les toitures végétalisées ne sauraient être assimilées à des espaces verts pour l'entretien desquels le décret prévoit la possibilité d'exiger des charges ; les dépenses d'entretien pour de telles surfaces ne sont donc pas récupérables.



## Publics en difficulté

### Patrimoine non affecté à l'EIRL : application de la procédure de surendettement des particuliers

(Cass. Civ II : 27.9.18)

Le statut d'Entrepreneur individuel à responsabilité limitée (EIRL) permet à tout entrepreneur individuel d'affecter à son activité professionnelle un patrimoine séparé de son patrimoine personnel (comprenant par exemple son logement), sans qu'une personne morale ne soit créée (C. com : L.526-6). Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, l'EIRL peut même constituer plusieurs patrimoines affectés, chacun l'étant à une activité professionnelle distincte.

Le patrimoine affecté relève des procédures collectives de traitement des difficultés des entreprises prévues par le Code de commerce. En revanche, la procédure de traitement des situations de surendettement (C. Conso : L.711-1 et s.) s'applique au patrimoine non affecté du débiteur. C'est ce que rappelle ici la Cour de cassation dans son arrêt du 27 septembre 2018.

À noter : lorsqu'une procédure de surendettement est engagée devant une commission à la demande d'un EIRL, celui-ci doit indiquer lors du dépôt du dossier si une procédure collective a été ouverte à son bénéfice et auprès de quelle juridiction. (C. conso : L.711-8).



## Contrats

### Mise à disposition du public des valeurs foncières déclarées à l'administration fiscale

(décret du 28.12.18 : JO du 30.12.18)

Afin de concourir à la transparence des marchés fonciers et immobiliers (cf. [Analyse juridique n° 2018-09](#)), la loi du 10 août 2018 pour un État au service d'une société de confiance, dite loi ESSOC (loi n° 2018-727 : art. 13 / Livre des procédures fiscales : L.112 A nouveau) prévoit que l'administration fiscale rend librement accessibles au public, sous forme électronique, les éléments d'information qu'elle détient au sujet des valeurs foncières déclarées à l'occasion des mutations intervenues au cours des cinq dernières années.

Pris en application de ce texte, le décret du 28 décembre 2018 précise les informations rendues librement accessibles et décrit les conditions de cette mise à disposition gratuite.

Ainsi, pour chaque mutation, les éléments d'information mis à disposition concernent :

- la date et la nature de la mutation ;
- le prix ;
- l'adresse : numéro de voie, indice de répétition, type, code et libellé de la vois, code postal et libellé de la commune ;
- les références cadastrales : codes de la commune et du département, préfixe et code de la section cadastrale, numéro de plan du lieu de situation des biens, le numéro de volume ainsi que si le bien fait l'objet d'une copropriété, le nombre de

lots et le numéro de lot dans la limite de cinq lots par mutation ;

- le descriptif du bien dès lors qu'il a été déclaré à l'administration : surface « Carrez », surface réelle, code type de local, type de local, nombre de pièces principales, surface du terrain et pour les terrains non bâtis, nature de culture et nature de culture spéciale.

Ces informations sont mises à disposition du public sous forme d'un fichier dans un format standard, pouvant faire l'objet d'un téléchargement. En outre, les conditions générales d'utilisation prévoient, d'une part, que les traitements portant sur la réutilisation des informations, ne peuvent avoir ni pour objet ni pour effet de permettre la réidentification des personnes concernées et, d'autre part, que ces informations ne peuvent faire l'objet d'une indexation sur les moteurs de recherche en ligne.

Nota bene : les modalités d'accès prévues dans le cadre du service PATRIM « Estimation de la valeur d'un bien immobilier » (initialement dénommée PATRIM « usagers ») n'ont pas été modifiées par la loi ESSOC. Ouvert aux propriétaires personnes physiques faisant l'objet d'une procédure d'expropriation ou d'une procédure de contrôle portant sur la valeur d'un bien immobilier ou faisant état de la nécessité d'évaluer la valeur vénale de ce bien pour la détermination de l'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière ou des droits de mutation à titre gratuit, ce service permet, depuis 2013, d'avoir accès aux données immobilières nécessaires à

l'évaluation de leurs biens (Livre des procédures fiscales : L.107 B / décret du 2.8.13). En outre, depuis le 1<sup>er</sup> mai 2017, l'article 107 B livre des procédures fiscales confère également au vendeur et à tout éventuel acquéreur le droit de consulter les informations relatives à la valeur vénale d'un bien. Enfin, sont devenues communicables dans le cadre de ce service, le numéro exact du bien dans la rue, le numéro de plan cadastral et, le cas échéant, le numéro de lot de copropriété ou le numéro de volume (décret du 11.4.17 : JO du 13.4.17).

### **Vente d'immeuble en l'état futur d'achèvement (VEFA) : dispositions du secteur protégé et ordre public de protection**

(Cass. Civ III : 4.10.18)

Dans une décision opérant un revirement de jurisprudence, la Cour de cassation juge que la nullité d'ordre public encourue pour le non-respect des règles impératives régissant la vente d'immeuble à construire est relative, l'objet de ces dispositions étant d'assurer la seule protection de l'acquéreur. Cette solution s'aligne sur celle retenue à propos d'un contrat préliminaire qui ne mentionnait pas la date de la vente (Cass. Civ III : 26.9.12). Elle est conforme à l'article 1179 du Code civil qui dispose que « la nullité est absolue lorsque la règle violée a pour objet la sauvegarde de l'intérêt général. Elle est relative lorsque la règle violée a pour seul objet la sauvegarde d'un intérêt privé ».

Auparavant, la Cour avait considéré que la violation des dispositions (CCH : L.261-10) qui imposent de recourir à une VEFA quand les conditions sont réunies est sanctionnée par la nullité absolue de l'acte (Cass. Civ III : 5.12.78, confirmé plus récemment : Cass. Civ III : 17.7.96). Cette position était critiquée en doctrine dès lors que la nullité absolue pouvait être invoquée, non seulement par l'acquéreur protégé, mais également par le vendeur qui avait conclu une vente de droit commun au lieu et place d'un contrat de VEFA.

### **Superficie Carrez : sanction de l'absence de mention dans l'avant-contrat**

(Cass. Civ III : 22.11.18)

Les avant-contrats et contrats de vente de lots de copropriété doivent mentionner la superficie du bien vendu (loi du 10.7.65 : art. 46). En l'absence de cette mention dans l'avant-contrat, le bénéficiaire d'une promesse de vente, le promettant d'une promesse d'achat ou l'acquéreur peuvent demander la nullité de la vente. Cette action en nullité doit être intentée dans le délai d'un mois à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

La Cour de cassation affirme dans cet arrêt que « seule la signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction de lot entraîne la déchéance du droit à engager ou à poursuivre une action en nullité de la promesse ou du

contrat qui l'a précédé, fondée sur l'absence de mention de cette superficie ».

Dans l'affaire soumise à la Cour de cassation, le juge du fond avait admis que la prise de connaissance du certificat de mesurage par l'acquéreur, après signature de la promesse qui ne mentionnait aucun mètre des lots, valait régularisation conventionnelle de l'acte. Cette régularisation conventionnelle permettait aux vendeurs de demander l'application de la clause pénale à l'encontre d'acquéreurs qui ne s'étaient pas présentés pour signer l'acte de vente. La Cour de cassation infirme logiquement cette décision.

### **CCMI : travaux confiés à un tiers par le maître de l'ouvrage et responsabilité du constructeur**

(Cass. Civ III : 8.11.18)

Dans cette décision, la Cour de cassation répond à la question de savoir qui est responsable des malfaçons affectant des travaux qui incombaient au constructeur, mais qui, dans les faits, ont été réalisés par une société tierce.

Dans le cadre d'un Contrat de construction de maison individuelle (CCMI), un maître d'ouvrage a confié des travaux de pose et d'étanchéité des sanitaires à une entreprise tierce, alors que, conformément au contrat, ces travaux étaient à la charge du constructeur. À la suite de problèmes d'étanchéité des murs causés par l'exécution de ces travaux, le maître d'ouvrage a engagé une action en réparation de ses préjudices contre le constructeur.

Il est jugé que le maître d'ouvrage ne peut pas, sous couvert de l'irrégularité du contrat, faire supporter au constructeur la responsabilité d'une malfaçon dans l'exécution de travaux qu'il lui incombait certes de réaliser, mais qu'il n'a de fait pas exécutés.

### **CCMI : effets de la nullité du contrat / démolition/sanction disproportionnée**

(Cass. Civ III : 28.11.18)

La décision du 28 novembre 2018 est l'occasion de rappeler qu'en cas de nullité du contrat, la démolition de l'ouvrage relève à la fois de la décision de l'acquéreur et de la position du juge. En outre, la sanction de la démolition doit être justifiée, notamment par l'état de la construction.

Dans l'affaire soumise à la Cour de cassation, un particulier avait confié à un entrepreneur la construction d'une maison individuelle. Le contrat conclu ne respectait pas la réglementation impérative applicable en matière de CCMI. En cours de construction, le maître de l'ouvrage s'était plaint de désordres, le chantier avait été interrompu. Le professionnel représenté par le liquidateur de la société de construction avait assigné le maître de l'ouvrage en paiement des travaux réalisés. De son côté, le maître de l'ouvrage avait assigné l'assureur et le gérant de la société en demandant la résiliation aux torts exclusifs du constructeur et la remise en état des lieux emportant démolition de l'ouvrage.



Le juge d'appel avait prononcé la nullité du contrat du fait du non-respect par le professionnel des dispositions impératives du CCH. En revanche, il avait considéré que la démolition était une sanction disproportionnée et avait condamné le maître de l'ouvrage à payer une certaine somme au titre des restitutions.

La Cour de cassation relève que la remise en état, formulée par le maître de l'ouvrage, alors qu'il avait pris l'initiative de faire achever la construction, constituerait une sanction disproportionnée, au regard des travaux réalisés et aujourd'hui quasiment achevés, et de la gravité des désordres. En conséquence, le particulier est redevable, par le jeu

des restitutions réciproques, du coût de la construction réalisée sous déduction des malfaçons et moins-values et des sommes déjà versées.

Cette solution est conforme à celle retenue par la Cour de cassation depuis un arrêt de principe du 15 octobre 2015, confirmée par la suite par un arrêt du 21 janvier 2016.

Avant la décision de 2015, la Cour de cassation jugeait que la nullité du CCMI pour violation des règles d'ordre public protectrices du maître de l'ouvrage ouvrait à ce dernier le droit de solliciter la démolition de l'ouvrage et la remise en état du terrain sans paiement ni indemnité pour le constructeur au titre des travaux réalisés (Cass. Civ III : 26.6.13).

## Assurance construction / Assurance habitation

### Garantie décennale et activité de CCMI

(Cass. Civ III : 18.10.18)

La Cour de cassation rappelle dans cette décision que l'assureur au titre de la garantie décennale peut opposer une non-garantie au motif que l'activité de construction de maison individuelle n'a pas été déclarée.

En l'espèce, un particulier et une entreprise de bâtiment avaient conclu un CCMI portant sur une maison, un garage, une piscine, un mur de clôture et la restauration d'un cabanon en pierre. À la suite d'un abandon de chantier, le particulier avait assigné le professionnel en réparation des désordres et inexécutions. Un premier jugement avait prononcé la réception judiciaire de l'ouvrage et reconnu l'entière responsabilité du constructeur dans les désordres affectant l'immeuble.

Face à l'apparition de nouveaux désordres, le maître de l'ouvrage avait assigné l'assureur au titre de la garantie décennale du professionnel en paiement d'indemnités.

Les juges du fond, puis la Cour de cassation, ont rejeté les demandes en garanties. Pour la troisième chambre civile, le maître de l'ouvrage ne peut pas mobiliser la garantie décennale de l'entreprise dès lors que ce dernier a souscrit un contrat d'assurance garantissant uniquement certains travaux de techniques courantes (gros œuvre, plâtrerie-cloisons sèches, charpentes et ossature bois, couverture-zinguerie, plomberie-installation sanitaire, menuiserie-PVC, etc.) ; les juges du fond ont pu en déduire à bon droit que l'activité de construction de maison individuelle n'avait pas été déclarée. Les demandes de garantie sont en conséquence rejetées.

## Copropriété

### Transformation d'une cave en local d'habitation

(Cass. Civ III : 6.9.18)

Un acquéreur d'un lot en copropriété, composé d'une cave en sous-sol à usage de bureau, l'a transformé en local d'habitation pour le donner à bail. Le syndicat des copropriétaires de la résidence l'a assigné en justice lui demandant la remise en état des lieux.

Le règlement de copropriété autorisait la transformation d'une cave en local professionnel uniquement, ce qui excluait sa transformation à des fins commerciales et a fortiori aux fins d'habitation.

Il précisait également que les occupants de l'immeuble devaient observer et exécuter les règlements d'hygiène, de ville et de police. En conséquence, par application des dispositions du Code de la santé publique (CSP : L.1321-22), les caves ne pouvaient pas être mises à disposition aux fins d'habitation.

En appel, la Cour a retenu l'existence d'une atteinte à la destination de l'immeuble et aux droits des copropriétaires s'agissant d'un immeuble bourgeois, ainsi qu'une violation du règlement de copropriété ce que la Cour de cassation a confirmé.

### Dispense d'ouverture d'un compte séparé : mention obligatoire de la durée

(Cass. Civ III : 25.10.18)

Tout syndic désigné par les copropriétaires doit ouvrir, dans les trois mois suivant cette désignation, un compte bancaire séparé sous peine de voir son mandat annulé rétroactivement (loi du 10.7.65 : art. 18). La copropriété peut toutefois en dispenser le syndic avec un vote de l'Assemblée générale (AG) à la majorité des voix de tous les copropriétaires (loi du 10.7.65 : art. 25 et 25-1).



En l'espèce, des copropriétaires avaient formé un recours en justice en annulation d'une AG et, à titre subsidiaire, contre la décision de désignation du syndic. Ils invoquaient le défaut d'ouverture, dans le délai légal, d'un compte bancaire séparé au nom du syndicat pour conclure à la nullité du mandat du syndic et de la convocation à l'AG. La Cour d'appel et la Cour de cassation ont rejeté cette demande au motif que : « la demande (...) implique qu'il soit statué contradictoirement à l'égard du syndic sur le manquement qui lui est reproché ». Par conséquent, comme le syndic n'a pas été attiré à l'instance, la demande en annulation de l'AG ne pouvait qu'être rejetée.

La Cour de cassation rappelle par ailleurs le contenu de la dispense d'ouverture d'un compte bancaire séparé. En effet, alors que la Cour d'appel a considéré que la durée de la dispense ne devait pas être précisée, dans la mesure où la loi ne prévoit pas cette exigence (loi du 10.7.65 : art. 18), la Cour de cassation est revenue sur la solution. Il est expressément prévu à l'article 29-1 du décret du 17 mars 1967 que la dispense fixe la durée pour laquelle la dispense est donnée. La demande subsidiaire d'annulation du syndic d'ouvrir un compte bancaire séparé ne pouvait pas donc être rejetée.



## Qualité de l'habitat

### Évolution du chèque énergie

(décret n° 2018-1216 du 24.12.18 : JO du 26.12.18 / arrêté du 26.12.18 : JO du 27.12.18)

Le chèque énergie est un dispositif créé par la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte (loi n° 2015-992 du 17.8.15) en remplacement des tarifs sociaux de l'énergie. Il correspond à un titre spécial de paiement permettant à des ménages dont les ressources sont plafonnées, d'acquitter tout ou partie du montant des dépenses d'énergie relatives à leur logement ou des dépenses d'amélioration de la qualité environnementale ou de la capacité de maîtrise de la consommation d'énergie du logement. D'abord expérimental, ce dispositif s'est généralisé en 2018. Le décret du 24 décembre 2018 modifie les dispositions réglementaires (décret n° 2016-555 du 6.5.16) pour tenir compte du bilan de cette expérimentation sur trois points.

#### Modification des conditions d'attribution

L'arrêté du 26 décembre 2018 modifie le plafond de ressources pour bénéficier du chèque énergie : il est désormais ouvert aux ménages dont le revenu fiscal de référence annuel par unité de consommation est inférieur à 10 700 € (7 700 € auparavant).

À noter que le bénéfice du chèque énergie n'est plus seulement ouvert aux ménages au titre de leur résidence principale, mais l'est également aux ménages dont le contrat de fourniture d'électricité ou de gaz naturel couvre simultanément des usages professionnels et non professionnels. En outre, les ménages qui obtiennent, entre le 2 janvier et le 31 décembre de l'année d'imposition, la disposition ou la jouissance d'un local imposable à la taxe d'habitation peuvent dorénavant, avant le 31 mai de l'année suivant l'année d'imposition, demander à l'Agence de services et de paiement (ASP) le bénéfice du chèque énergie au titre de ce logement pour cette même année.

Par ailleurs, est allongée la durée pendant laquelle l'ASP peut conserver les données issues du fichier des ménages remplissant les conditions à l'obtention

du chèque énergie transmis électroniquement par l'administration fiscale : ces informations peuvent être conservées pendant une durée maximale de 36 mois à compter de leur réception (24 mois auparavant).

Si un ménage ne figure pas dans ledit fichier, l'ASP instruit le dossier sur la base des éléments en sa possession et, sous réserve du respect des critères, accorde le bénéfice du chèque énergie. Dans ce cas, l'octroi du chèque énergie ne peut avoir lieu qu'une fois.

#### Modifications des conditions d'utilisation

Le chèque qui a fait l'objet d'une réémission ou d'une émission tardive voit son échéance fixée au 31 mars de l'année qui suit son émission et est accompagné d'une nouvelle attestation dont l'échéance n'est pas modifiée (à savoir une échéance fixée au 30 avril suivant l'année civile de l'émission du chèque énergie réémis).

En cas de réclamation, celle-ci doit être formulée avant le 31 décembre de l'année suivant celle au titre de laquelle le chèque énergie a été émis ou aurait dû être émis. Au-delà de cette date, les réclamations en cours de traitement, en l'absence de réaction du ménage dans les trois mois qui suivent la date de la dernière communication adressée par l'ASP, sont clôturées définitivement.

Les délais dans lesquels l'ASP procède au paiement sont désormais différents selon la période de paiement :

- hors période de clôture annuelle comptable : le paiement doit être effectué dans un délai de 15 jours calendaires à compter de la date de réception d'une demande de remboursement conforme, hors délais interbancaires ;
- en période comptable de clôture annuelle : le délai est majoré de 10 jours calendaires, hors délais interbancaires.

En cas d'inadéquation des dépenses autorisées ou de défaut de fourniture des pièces justificatives demandées, l'ASP peut désormais demander aux personnes morales et organismes ayant accepté le

chèque énergie le remboursement des montants qui correspondent aux dépenses insusceptibles d'être couvertes par ce dispositif.

Le bénéficiaire qui utilise son attestation pour faire valoir auprès de son fournisseur d'électricité ou de gaz naturel ses autres droits peut demander à l'agence d'utiliser directement l'attestation dont il bénéficiera les années suivantes pour le même contrat de fourniture.

Enfin, un système de transmission d'informations est mis en place pour que les bénéficiaires puissent recevoir automatiquement un chèque au printemps 2019, sans aucune démarche à réaliser au préalable.

### Modification des conditions propres aux résidences sociales

La demande tendant à assurer aux occupants des résidences sociales le bénéfice du chèque énergie adressée par les gestionnaires de ces résidences à l'ASP ou au prestataire agissant pour son compte n'est plus enfermée dans un calendrier. En effet, elle n'a plus à être formulée avant le 1<sup>er</sup> novembre de chaque année pour l'année suivante.

Toutefois, cette demande doit désormais être adressée à l'ASP avec avis de réception et son contenu est étoffé. Aussi, il appartient à l'ASP de faire connaître dans un délai de trois mois à compter de la date de réception du dossier complet, le montant prévisionnel de l'aide auquel le demandeur a droit pour l'année suivante et le cas échéant, pour l'année en cours.

La demande d'aide est désormais réputée renouvelée chaque année au 15 octobre et non plus au 1<sup>er</sup> novembre. Le délai dans lequel le gestionnaire signale toute interruption ou modification de la convention est fixé à un mois.

Aussi, des dispositions en cas de demande modificative ou en cas de versement de l'aide au titre d'une année incomplète sont désormais prévues.

Par ailleurs, le montant des frais de gestion du gestionnaire des résidences sociales, fixé à 5 % de l'aide distribuée pour chaque logement éligible au chèque énergie et occupé, peut désormais faire l'objet d'une modification par arrêté.

En outre, le bilan de l'utilisation de l'aide pour l'année écoulée dressé par le gestionnaire de la résidence sociale doit désormais être adressé avec avis de réception à l'ASP avant le 1<sup>er</sup> mars et non plus le 1<sup>er</sup> mai de chaque année. En outre, le contenu du bilan a été modifié et les conséquences de l'absence de transmission du bilan ou de dossier incomplet ont été précisées.

Enfin, un contrôle a posteriori des éléments déclarés par les gestionnaires de résidences sociales par l'ASP est organisé.

À noter : des modalités dérogatoires sont prévues pour l'année 2018.

### Modification de la valeur faciale du chèque énergie

Pour mémoire, le chèque énergie comporte, lors de son émission, une valeur faciale déterminée en

fonction de la composition du ménage (nombre d'unités de consommation) et de son Revenu fiscal de référence (RFR). L'arrêté du 26 décembre 2018 rehausse la valeur faciale du chèque énergie de 50 €.

*En savoir plus : lire l'analyse n° 2016-13*

### CEE : modification de fiches d'opérations standardisées

(arrêtés du 6.12.18 : JO du 18.12.18 et du 31.12.18 : JO du 10.1.19)

L'arrêté du 6 décembre 2018 modifie l'arrêté du 22 décembre 2014 définissant les opérations standardisées d'économies d'énergie (cf. [Habitat Actualité n° 142](#)). Pour mémoire, des fiches sont associées à certaines opérations d'amélioration de la performance énergétique et établissent les forfaits d'économies d'énergie afférentes. Chaque fiche prévoit également la partie A de l'attestation sur l'honneur fixant la liste des éléments d'une demande de Certificats d'économies d'énergie (CEE) et les documents à archiver par le demandeur.

Cet arrêté crée des nouvelles fiches d'opérations standardisées et modifie des fiches d'opérations standardisées publiées précédemment. Les fiches d'opérations standardisées BAR-EQ-113 et BAR-EQ-114 relatives à la mise en place de dispositifs d'affichage et d'interprétation des consommations d'énergie dans un logement sont abrogées et remplacées par la fiche BAR-EQ-115.

L'arrêté du 31 décembre 2018 modifie également l'arrêté du 22 décembre 2014. La fiche d'opération standardisée BAR-EN-103 concernant l'isolation du plancher bas d'un bâtiment résidentiel est modifiée. Le type d'énergie de chauffage n'est plus pris en compte pour calculer l'économie d'énergie réalisée par la mise en place de l'isolant sur/sous un plancher bas et le montant de kWh cumac par m<sup>2</sup> d'isolant posé est plus faible. Il entre en vigueur le 1<sup>er</sup> avril 2019 et s'applique aux opérations standardisées d'économies d'énergie engagées à partir de cette date.

### CEE : dispositifs « Coup de pouce Chauffage » et « Coup de pouce Isolation »

(arrêté du 31.12.18 : JO du 10.1.19)

Cet arrêté modifie le dispositif des CEE. Il prévoit de moduler le volume de certificats en fonction des aides financières à la rénovation énergétique versées. Ainsi, dès lors que l'entreprise est signataire d'une des chartes d'engagement prévues en annexe de l'arrêté, elle devra proposer une offre commerciale comportant des incitations financières pouvant atteindre 4 000 €. Les particuliers pourront bénéficier d'incitations financières au titre de deux postes de travaux : le changement de chauffage au profit d'un chauffage plus performant et l'isolation.

La charte d'engagement « Coup de pouce Chauffage » permettra à l'entreprise de bonifier une incitation financière concernant :

- le remplacement d'une chaudière individuelle au charbon, au fioul ou au gaz (autre qu'à condensation) par une chaudière à biomasse individuelle (fiche BAR-TH-113), une pompe à chaleur de type air/eau ou eau/eau (fiche BAR-TH-104), un système solaire combiné en France métropolitaine (fiche BAR-TH-143) ou une pompe à chaleur hybride (fiche BAR-TH-159) ;
- le raccordement au réseau de chaleur en remplacement d'une chaudière collective au charbon, au fioul ou au gaz (autre qu'à condensation) relevant de la fiche d'opération standardisée BAR-TH-137. « Raccordement d'un bâtiment résidentiel à un réseau de chaleur ». Cela concerne les logements collectifs raccordés à un réseau de chaleur alimenté majoritairement par des énergies renouvelables ou de récupération ;
- le remplacement d'une chaudière individuelle au charbon, au fioul ou au gaz (autre qu'à condensation) par une chaudière individuelle à haute performance énergétique (fiche BAR-TH-106) dès lors que la chaudière installée est une chaudière au gaz dont l'efficacité énergétique saisonnière est supérieure ou égale à 92 % ;
- le remplacement d'un équipement de chauffage fonctionnant principalement au charbon par un appareil indépendant de chauffage au bois (fiche BAR-TH-112) dès lors que l'appareil présente certaines performances techniques.

La charte d'engagement « Coup de pouce Isolation » permettra à une entreprise de bonifier une incitation financière concernant l'isolation de combles ou de toitures ou l'isolation de plancher, quelle que soit la zone climatique (fiches BAR-EN-101 « Isolation de combles ou de toiture » et BAR-EN-103 « Isolation d'un plancher »).

Ces incitations financières, valables de la signature de la charte jusqu'au 31 décembre 2020, concernent tous les ménages mais leur montant est plus important pour les ménages en situation de précarité énergétique ou de grande précarité énergétique. Les plafonds sont indiqués dans l'arrêté du 22 décembre 2014.

Enfin, le dispositif « Coup de pouce économies d'énergie » qui devait s'éteindre au 31 décembre 2018 est prolongé jusqu'au 31 mars 2019, au plus tard ; l'arrêté prévoit que la signature et la prise d'effet de l'une des chartes présentées précédemment entraîne la caducité de ce dispositif.

## Stratégie nationale bas carbone

(dossier de presse du 27.11.18)

Pour mémoire, instaurée par la loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte, la stratégie nationale bas-carbone décrit la feuille de route de la France pour conduire la politique d'atténuation du changement climatique. Avec le plan national d'adaptation au changement climatique, elle constitue l'un des deux volets de la

politique climatique française et définit les moyens et objectifs pour atteindre la neutralité carbone.

Dans le cadre de la révision de la Programmation pluriannuelle de l'énergie (PPE), amorcée dès 2017 pour mettre en œuvre les engagements de l'Accord de Paris, quatre objectifs sont énumérés : « réduire la consommation d'énergie », « tourner le dos aux énergies fossiles », « diversifier le mix énergétique en développant les énergies renouvelables et en enclenchant une décroissance du parc nucléaire » et « maîtriser la facture énergétique, préserver la compétitivité des entreprises, développer emplois et innovation ».

En ce qui concerne le logement, la stratégie a pour finalité d'améliorer l'efficacité des moyens de chauffage, ainsi que réduire leurs consommations et émissions, avec un objectif de remplacement d'un million de chaudières au fioul d'ici 2023. En matière de rénovation énergétique, l'objectif est de rénover 500 000 logements par an. Pour cela, le CITE ferait l'objet d'une extension aux propriétaires bailleurs dès 2020 et, pour les ménages modestes, serait transformé en prime versée par l'Anah au moment des travaux avec un taux d'aide bonifié. De plus, le CITE évoluerait vers un montant forfaitaire différencié selon les technologies et tenant compte de la production de chaleur renouvelable assurée par chaque type d'équipement.

Le maintien du taux de TVA à 5,5 % pour les travaux de rénovation énergétique éligibles au CITE et travaux liés est également prévu.

La prise en charge d'un audit énergétique devrait être mise en place pour les ménages modestes propriétaires de passoires énergétiques (diagnostic de performance énergétique F ou G). La mise en location et la mutation d'un logement privé de catégorie F ou G devrait également être précédée d'un audit énergétique afin d'inciter les propriétaires à engager les travaux.

La stratégie finale est attendue pour le deuxième trimestre 2019, une fois les instances consultatives et le public sollicités, ainsi que ceux des pays voisins.

## Programmation pluriannuelle de l'énergie

(communiqué de presse du 25.1.19 / décision du 30.11.18 : JO du 4.12.18)

La Programmation pluriannuelle de l'énergie (PPE) est un outil de pilotage de la politique énergétique créé par la loi du 17 août 2015 de transition énergétique pour la croissance verte. Elle a fixé un objectif de 32 % d'énergies renouvelables dans notre consommation finale d'énergie à l'horizon 2030. Pour atteindre cet objectif, l'État a alloué, en 2016, dans la PPE, des objectifs à chaque filière de production d'énergie d'origine renouvelable pour les horizons 2018 et 2023, avec des rendez-vous tous les cinq ans.

Le 30 novembre 2018, la commission nationale du débat public a adopté une décision sur la poursuite de la révision de la PPE, en invitant l'État à tenir

compte des enseignements du débat public dans le projet de PPE.

Le 25 janvier 2019, le projet de PPE a été publié en vue d'une consultation publique.

Trois objectifs pour l'action de l'État sont proposés : tout d'abord, des bâtiments neufs performants, en application de la nouvelle réglementation environnementale qui fixerait des objectifs plus ambitieux en termes de consommation unitaire du bâti par m<sup>2</sup> ; elle prendrait également en compte le mix énergétique dans les facteurs de conversion en énergie primaire de l'électricité. La méthode de calcul utilisée serait celle retenue par l'Union européenne dans le cadre de la révision de la directive 2012/27/UE relative à l'efficacité énergétique ; puis, la mise en œuvre du plan de rénovation énergétique des bâtiments avec un objectif de 500 000 rénovations performantes de logements chaque année et l'intégration d'un critère sur les émissions de gaz à effet de serre sur l'ensemble du cycle de vie du bâtiment.

À cette fin, diverses mesures sont prévues, dont certaines ont déjà été adoptées par la loi de Finances pour 2019, comme :

- l'ouverture du CITE dès 2019 aux ménages modestes pour les frais de main d'œuvre liés à l'installation d'équipements de chaleur renouvelable et la dépose de cuves à fioul ;
- le financement par l'Éco-PTZ de travaux simples sans bouquet (cette mesure entrera en vigueur en mars 2019. cf. [Analyse juridique n° 2018-11](#)).

D'autres mesures sont également prévues :

- rendre le CITE plus efficace via un nouveau barème forfaitaire en 2020, qui tiendra compte de l'efficacité énergétique des actions et sera défini après une large concertation avec les acteurs de la filière ;
- élargir le CITE aux propriétaires-bailleurs en 2020 ;
- le versement d'un CITE bonifié au moment des travaux par l'Anah pour les ménages éligibles à ses aides ;

- maintenir le taux de TVA à 5,5 % pour les travaux de rénovation énergétique éligibles au CITE et travaux liés ;
- financer à 100 % un audit énergétique pour les ménages modestes propriétaires de logements de faible qualité énergétique (diagnostics de performance F ou G) et rendre, cet audit obligatoire avant la mise en location d'un logement privé ou sa vente (d'ici 2021), s'il est classé F ou G ;
- inciter les particuliers à sortir du chauffage fonctionnant au charbon avant 2028 ;
- poursuivre et renforcer le « coup de pouce » CEE pour l'arrêt des chaudières fioul au profit des pompes à chaleur, des chaudières biomasse, des systèmes solaires combinés, des chaudières à gaz à très haute performance énergétique dans les zones de desserte en gaz naturel ou un raccordement à un réseau de chaleur renouvelable (cette mesure est prévue par l'arrêté du 31 décembre 2018. cf. § [CEE : mise en place du dispositif « Coup de pouce Chauffage » et « Coup de pouce Isolation »](#)).

L'ensemble des acteurs de la filière (professionnels du bâtiment et de l'immobilier, les ONG, les collectivités territoriales et les entreprises de l'énergie) sont invités à s'inscrire dans cette démarche de signature commune FAIRE. Il s'agit de mieux identifier les solutions pertinentes de rénovation pour les ménages, de déclencher davantage le passage à l'acte en renforçant la connaissance et la confiance des ménages et d'articuler au mieux les aides et les financements existants. Enfin, la nouvelle réglementation environnementale des bâtiments serait finalisée, notamment, en rendant obligatoire un taux minimum de chaleur renouvelable dans tous les bâtiments neufs (individuel, collectif et tertiaire) dès 2020.

## ▼ Urbanisme

### Participation du public par voie électronique en remplacement de l'enquête publique

(décret n° 2018-1217 du 24.12.18 : JO du 26.12.18)

Ce décret vise à expérimenter pendant une durée de trois ans la mise en place d'une participation du public par voie électronique en remplacement de l'enquête publique dans les régions Bretagne et Hauts-de-France. Créée par les articles 56 et 57 de la loi Essoc (cf. [Analyse juridique n° 2018-09](#)), cette expérimentation porte uniquement sur les projets, plans et programmes soumis à la procédure de délivrance de l'autorisation environnementale qui ont donné lieu à une concertation préalable avec garant.

En ce qui concerne la procédure de participation du public par voie électronique, le décret prévoit qu'en plus de la mise en ligne de l'avis et de l'affichage dans les locaux de l'autorité compétente pour élaborer le plan ou le programme, une publication de l'avis de publicité des concertations préalables et des participations par voie électronique dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département concerné ainsi que dans un journal à diffusion nationale pour les projets, plans et programmes d'importance nationale sont nécessaires. Cette procédure concerne les plans, programmes et projets non soumis à enquête publique, mais soumis à participation du public par voie électronique. Ainsi



l'avis publié par le maître d'ouvrage ou l'autorité compétente au plus tard 15 jours avant l'organisation de la concertation préalable devra également faire l'objet d'une diffusion dans la presse (C. Env : R.121-19)

### **Annulation d'un permis de construire, de démolir ou d'aménager et enregistrement de la transaction**

(Cass. Civ III : 20.12.18)

Pour mémoire, afin d'encadrer la pratique des transactions mettant fin à un litige en matière d'urbanisme, leur enregistrement obligatoire, à titre de validité, est prévu (ord. n° 2013-638 du 18.7.13 / CU : L.600-8) ; cet enregistrement doit intervenir dans un délai d'un mois (CGI : art. 635). La loi ELAN du 23 novembre 2018 a étendu cette obligation aux transactions conclues en amont de l'introduction d'un recours et sanctionne de nullité le défaut d'enregistrement auprès des services fiscaux dans le mois suivant la signature du protocole transactionnel (cf. [Habitat Actualité, numéro spécial ELAN](#)).

Dans cette affaire, une société de construction, qui avait obtenu un permis de construire pour deux bâtiments comprenant plusieurs logements, a vu son permis attaqué devant le juge administratif par une société propriétaire d'une parcelle voisine. Pour mettre un terme à ce différend, les deux sociétés avaient transigé. En contrepartie du désistement, la société de construction devait prendre à sa charge le nettoyage des vitres de la maison située sur le terrain voisin, la plantation d'un mur végétal et le paiement de la somme de 12 000 €. Par la suite, le président du tribunal de grande instance avait conféré force exécutoire à la transaction. Toutefois, la société de construction avait assigné la société voisine en rétractation de cette ordonnance, en se fondant sur l'absence d'enregistrement dans le mois suivant la date de la transaction.

La Cour de cassation décide que, bien que la transaction ait été enregistrée par la suite, le non-respect de ce délai a pour conséquence la nullité de la transaction. Selon la Cour, admettre une révélation tardive d'une transaction serait en contradiction avec l'objectif de moralisation et de transparence poursuivi par le législateur. La Cour précise en outre que « ce délai d'enregistrement est un délai de rigueur qui ne peut être prorogé et dont l'inobservation entraîne l'application de la sanction légale, quel que soit le motif du retard ». La Cour conforte ainsi la logique codifiée par l'article 80 de la loi ELAN.

### **Permis de construire et plan de prévention des risques : portée du contrôle du juge**

(CE : 25.10.18)

Une SA de construction de logements sociaux avait déposé un permis de construire pour un ensemble immobilier de 164 logements. Ce permis avait été annulé par le tribunal administratif au motif de l'insuffisance de l'étude rendue nécessaire par la

localisation du terrain en zone de prévention des risques naturels.

Pour mémoire, l'article R.431-16 du CU prévoit que lorsqu'un plan de prévention des risques naturels subordonne la construction projetée à la réalisation d'une étude préalable permettant d'en déterminer les conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation, le dossier de demande de permis de construire comporte une attestation établie par l'architecte du projet ou par un expert certifiant la réalisation de cette étude et constatant que le projet prend en compte ces conditions au stade de la conception.

Le Conseil d'État annule la décision du tribunal administratif. En effet, ce dernier aurait dû restreindre son contrôle à la présence ou non du document au dossier. Le juge n'a pas à vérifier le caractère suffisant de l'attestation produite. Il n'a pas à contrôler la prise en compte par le projet des conditions d'utilisation et d'exploitation des constructions déterminées par l'étude.

### **Délai raisonnable de contestation des autorisations d'urbanisme**

(CE : 9.11.18)

L'arrêt du Conseil d'État du 13 juillet 2016 (CE : 13.7.16, n° 387763, dit « jurisprudence Czabaj ») a fait émerger le principe du délai raisonnable pour contester une décision administrative. Ce principe implique que des situations consolidées par l'effet du temps ne puissent être remises en cause au-delà d'un certain délai, même si les conditions de publicité n'ont pas été réalisées.

La décision du 9 novembre 2018 étend ce principe au droit de l'urbanisme : une décision de non-opposition à une déclaration préalable, un permis d'aménager ou un permis de démolir ne peuvent être contestés indéfiniment par les tiers. Pour être recevable, un recours contentieux doit être présenté dans un délai raisonnable. Selon le Conseil d'État, « en règle générale et sauf circonstance particulière dont se prévaudrait le requérant, un délai excédant un an ne peut être regardé comme raisonnable ». En l'espèce, sur ce fondement, il est jugé que l'action en annulation d'un permis de construire, dont l'affichage incomplet n'avait pas permis de faire courir le délai de recours de deux mois, n'est pas recevable six ans après la délivrance du permis.

Enfin, le Conseil d'État précise l'articulation du principe du délai raisonnable avec l'expiration du délai qui court à partir de la déclaration d'achèvement. Un recours présenté postérieurement à l'expiration de ce dernier (six mois depuis le décret du 17 juillet 2018) n'est pas recevable, alors même que le délai raisonnable n'aurait pas encore expiré.

### Règlementation applicable à l'installation d'une terrasse en bois

(Rép. Min n° 6238 : JO Sénat du 4.10.18)

Le ministre de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales est interrogé sur les autorisations d'urbanisme applicables aux terrasses en bois. Il précise que les terrasses de plain-pied, quel que soit le type de matériau, sont dispensées de toute formalité, en raison de leur nature ou de leur très faible importance. Toutefois, lorsqu'elles se situent dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques ou dans un site classé ou en instance de classement, elles sont soumises au régime de la déclaration préalable.

### Division pavillonnaire et obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme

(Rép. Min n° 385 : JO Sénat du 4.10.18)

Le ministre de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales est interrogé sur le caractère obligatoire ou non d'une autorisation d'urbanisme pour diviser une maison en plusieurs logements.

Les autorisations d'urbanisme n'ont en principe pas pour objet de contrôler les opérations internes aux bâtiments. En revanche, il rappelle que le conseil municipal ou l'Établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière d'habitat peut instituer, dans les zones d'habitat dégradé, une autorisation préalable à la division en logements des immeubles existants (CCH : L.111-6-1-1). Le permis de diviser peut également être institué par la commune ou l'EPCI compétent en matière de Plan local d'urbanisme (PLU) dans les secteurs où les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale fixée par le PLU (CCH : L.111-6-1-2). Cette autorisation est, dans les deux cas, délivrée dans un délai de 15 jours. Lorsque l'opération de division s'accompagne de travaux soumis à permis de construire ou à déclaration préalable (par exemple, en cas de changement de destination ou de modification de l'aspect extérieur du bâtiment), l'autorisation d'urbanisme tient lieu d'autorisation de diviser sous réserve de l'accord du maire ou de président de l'EPCI (CCH : L.111-6-1-1 et CU : R.425-15-2).



## Collectivités locales

### Liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville

(arrêtés du 20.11.18 : JO du 8.12.18 et du 15.12.19 : JO du 22.1.19)

La politique de la ville vise à réduire les écarts de développement au sein des quartiers, à restaurer l'égalité républicaine et à améliorer les conditions de vie des habitants. La loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine de 2014, dite loi Lamy (loi n° 2014-173 du 21.2.14), a redéfini la géographie prioritaire de la politique de la ville. L'État a souhaité simplifier les dispositifs et resserrer les périmètres

d'intervention pour concentrer les moyens sur les territoires les plus pauvres.

Deux décrets du 30 décembre 2014 précisent la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville pour les départements métropolitains et l'outre-mer. L'arrêté du 20 novembre 2018, après celui du 27 mars 2015, actualise la liste des quartiers présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants.

Pour mémoire, ces périmètres viennent se substituer aux Zones urbaines sensibles (ZUS) et aux quartiers en Contrat urbain de cohésion sociale (CUCS) depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015.



## Droit général

### Nouvelles règles de contestation de décisions de la sécurité sociale et de l'aide sociale

(décret n° 2018-928 du 29.10.18 : JO du 30.10.18 / circulaire du 11.1.19 : BOMJ complémentaire n° 2019-01 du 16.1.19)

Ce décret pris en application de la loi de modernisation de la justice du XXI<sup>e</sup> siècle (loi n° 2016-1547 du 18.11.16) et de l'ordonnance relative au traitement juridictionnel du contentieux de la sécurité sociale et de l'aide sociale (ord. n° 2018-928 du 16.5.18) s'inscrit dans la continuité de la réforme du contentieux de la sécurité sociale et de l'aide sociale.

Pour mémoire, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019, les juridictions spécifiques du contentieux général et du contentieux technique de la sécurité sociale, tels que le Tribunal des affaires de la sécurité sociale (TASS) ainsi que de l'aide sociale sont supprimées. Les recours préalables et juridictionnels sont désormais portés, selon les cas, devant les juridictions judiciaires (à savoir les Tribunaux de grande instance (TGI) ou les Cours d'appel (CA) spécialement désignés) ou administratives (Tribunaux administratifs (TA) ou Cours administratives d'appel (CAA)).



Dans ce contexte, le décret fixe les dispositions procédurales désormais applicables pour tous les stades de la procédure (juridictions de premier degré, de second degré, etc.) aux contestations des décisions prises par les organismes de la sécurité sociale (notamment en matière d'aides personnelles au logement) et les autorités administratives intervenant dans le domaine de l'aide sociale (notamment en matière d'Aide sociale à l'hébergement (ASH)).

Il apporte aussi des précisions sur le fonctionnement des formations des TGI compétents en modifiant le Code de l'organisation judiciaire (ces derniers bénéficiant d'une composition échevinale).

Par ailleurs, il comporte des mesures d'adaptation de l'aide juridictionnelle que la circulaire du 11 janvier 2019 précise davantage.

Enfin, le Code de justice administrative est aussi modifié à la suite de la suppression de la commission centrale d'aide sociale. Enfin, le décret prévoit les modalités de transfert des procédures en cours.

À noter :

- la procédure conserve son caractère oral et n'oblige pas la représentation par avocat ;
- les juridictions devront statuer sur les dépens, alors que la procédure était auparavant gratuite devant les juridictions de premier degré de la sécurité sociale et de l'aide sociale ;
- l'obligation de saisir, avant tout recours contentieux, la commission de recours amiable (CRA) de l'organisme de sécurité sociale dans les deux mois qui suivent la notification de la décision contestée est maintenue. Le délai laissé à la CRA pour statuer est fixé à deux mois suivant la réception de la réclamation.

## Formation des conciliateurs de justice

(décret n° 2018-931 du 29.10.18 : JO du 31.10.18)

Ce décret complète le régime juridique applicable aux conciliateurs de justice, en insérant de nouvelles mesures dans le décret du 20 mars 1978 relatif aux conciliateurs. Le texte prévoit notamment la nomination de conciliateurs de justice pour une durée de trois ans (deux ans auparavant) après leur désignation initiale d'un an. Par ailleurs, chaque Cour d'appel doit tenir une liste des conciliateurs de justice exerçant dans son ressort. Cette liste est actualisée au 1<sup>er</sup> mars et au 1<sup>er</sup> septembre de chaque année et est mise à la disposition du public par tous moyens, notamment par affichage au sein des locaux des juridictions du ressort et des conseils départementaux d'accès au droit (art. 3).

D'autres mesures concernent la formation obligatoire des conciliateurs de justice (art. 4) : ils doivent suivre une journée de formation initiale au cours de la première année suivant leur nomination, puis une journée de formation continue au cours des trois ans

suivant chaque reconduction de fonctions. Les formations des conciliateurs de justice sont organisées par l'École nationale de la magistrature. Certaines dispositions du décret (art. 1<sup>er</sup>, 2, 3 2°, 6 à 9) sont applicables depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019, les autres (art. 3 1° et 3°, 4 et 5) concernent les conciliateurs de justice nommés pour une première période d'un an ou reconduits dans leurs fonctions pour une période de trois ans après cette date (art. 8).

## Relations avec les services publics : expérimentation du référent unique

(décret n° 2018-1352 du 28.12.18 : JO du 30.12.18)

La loi pour un État au service d'une société de confiance (loi ESSOC n° 2018-727 du 10.8.18) a instauré l'expérimentation du référent unique afin de faciliter le parcours des usagers. Ce référent est l'interface exclusive de l'utilisateur dans sa relation avec les services publics concernés (cf. [Analyse juridique n° 2018-09](#)).

Le décret du 28 décembre 2018 précise que le référent unique a pour mission de centraliser les demandes des usagers, de collecter les documents nécessaires à l'instruction de leurs demandes et d'attribuer les demandes aux services compétents.

Le décret établit aussi la liste des administrations de l'État, des établissements publics de l'État et des organismes de sécurité sociale concernés par ces dispositions. À titre d'exemple, sont concernés l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), les Caisses d'allocations familiales (CAF), les Caisses de mutualité sociale agricole (CMSA) ou encore les Caisses primaires d'assurance maladie (CPAM).

Il ajoute que les collectivités territoriales, leurs groupements et les établissements publics locaux qui en font la demande, peuvent participer pour les domaines relevant de leur compétence, à l'institution d'un référent unique via une convention signée avec les services de l'État compétents.

Par ailleurs, les administrations instituant le référent unique doivent publier sur leur site internet les coordonnées et les domaines de compétences du référent.

À noter : l'expérimentation du référent unique est menée pour une durée de quatre ans à compter de la publication du décret, soit jusqu'au 30 décembre 2022.

Les ministères concernés par ce dispositif remettront au Premier ministre un rapport évaluant notamment son impact sur les délais de traitement des demandes des usagers, entre le 30 juin 2022 et le 30 décembre 2022. Le Premier ministre remettra ensuite un rapport global d'évaluation au Parlement, entre le 30 décembre 2022 et le 30 mars 2023.

## Fenêtre sur...

### Plan d'investissement volontaire d'Action Logement

(dossier de presse du 10.1.19)

À l'initiative des partenaires sociaux d'Action Logement, une enveloppe supplémentaire de 9 milliards d'euros, aux engagements pris dans le cadre de sa Convention quinquennale avec l'État, est mobilisée pour « apporter une réponse forte aux questions concrètes de pouvoir d'achat, tout particulièrement des salariés aux revenus modestes ». Ce plan sera mis en œuvre dès le premier trimestre 2019, une fois ses modalités techniques arrêtées. Pour le réaliser, Action Logement va activer ses ressources, en mobilisant davantage ses réserves et en ayant recours à un endettement maîtrisé.

Sept axes prioritaires sont retenus :

- améliorer la performance énergétique des logements, en mettant à disposition des salariés propriétaires occupants les plus modestes une subvention (jusqu'à 20 000 € par foyer) pour des travaux de réhabilitation thermique et en délivrant des prêts aux propriétaires bailleurs louant des logements anciens à des salariés modestes, pour mener des travaux de rénovation énergétique ;
- favoriser la mobilité, par une aide au déménagement versée aux salariés modestes (sous plafonds de ressources) et la création d'espaces de « coworking » ;
- aménager un habitat inclusif, en aidant à l'adaptation du logement des personnes retraitées à revenus modestes (subvention concernant les travaux de salle de bain), en construisant des logements destinés aux salariés qui accompagnent les personnes âgées (création de logements sociaux à proximité de lieux d'accueil) et en rénovant les EHPAD ;
- transformer les bureaux vacants en logements, en rachetant une partie du parc de bureaux vacants ;
- améliorer l'habitat dans les outre-mer, en réhabilitant le parc social et en développant l'offre de logement ;
- produire plus et moins cher, notamment en s'engageant à aider les opérateurs HLM pour la production de logements et à financer des Organismes de fonciers solidaires (OFS) ;
- agir contre la dégradation de l'habitat ancien, en achetant des copropriétés (ou des lots) très dégradées, en mobilisant l'Association foncière logement (AFL) pour acquérir des logements à réhabiliter, en particulier dans les cœurs de ville et, enfin, en s'engageant à subventionner des démolitions (hors quartiers NPNRU).

### Conférence logement outre-mer

(communiqué de presse du 31.1.19)

Annoncée dans le Livre bleu et issue des Assises des outre-mer, la conférence du logement a été lancée le 31 janvier par Annick Girardin, et Julien Denormandie, dans le cadre d'une réunion plénière avec les partenaires du Plan logement outre-mer, les parlementaires, les présidents des exécutifs et les maires.

Cette conférence vise à mobiliser l'ensemble des acteurs pour construire et mettre en œuvre une nouvelle politique du logement en outre-mer : « plan logement outre-mer 2019-2022 ».

Jusqu'en juin, des ateliers thématiques nationaux et locaux sont organisés pour élaborer ce nouveau plan à partir de trois objectifs opérationnels :

- mettre en œuvre les propositions relatives au logement dans le Livre bleu outre-mer ;
- valoriser les mesures nationales et spécifiques à ces territoires qui permettent d'aménager, construire, rénover moins cher et plus vite (ex : permis d'innover) ;
- veiller à la déclinaison ultramarine des initiatives engagées par le Gouvernement comme le plan de rénovation énergétique des bâtiments, le programme « Action cœur de ville », ainsi que la stratégie logement outre-mer 2018-2022 de CDC-Habitat et le plan national d'intervention volontaire d'Action Logement (cf. § [Plan d'investissement volontaire d'Action Logement](#)).

L'ensemble des acteurs de la politique de logement des outre-mer seront réunis pour participer à la définition d'une politique publique adaptée à chacun des territoires.

Le calendrier de la conférence logement :

- février 2019 : organisation de cinq ateliers thématiques par la DHUP et la DGOM avec les différents partenaires du plan ;
- mars à mai 2019 : organisation par les préfets et les DEAL d'ateliers territoriaux dans chaque DROM et chaque COM volontaire ;
- 14 juin 2019 : conclusion de la conférence par les ministres d'outre-mer et de la ville et du logement puis lancement du Plan logement outre-mer 2019-2022.

## Les acteurs

### Ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales

(arrêté du 16.1.19 : JO du 22.1.19)

**Nicolas Chérel** est nommé conseiller budgétaire et finances auprès de Julien Denormandie. Il succède à **Soraya Hamrioui**.

### Action Logement Services

**Joël Cheritel** est élu président du conseil d'administration d'Action Logement Services et succède **Thierry Gregoire**.

*En savoir plus : lire le communiqué de presse*

### Action Logement Immobilier

La direction générale d'Action Logement Immobilier est confiée à **Koumaran Pajaniradja**. Il succède à **Nicolas Muller**.

*En savoir plus : lire l'organigramme*

### SGFGAS

(arrêté du 20.12.18 : JO du 23.12.18)

**Alain Lecomte** est nommé président du conseil d'administration de la Société de gestion des financements de la garantie de l'accès social à la propriété (SGFGAS).

### Union nationale des propriétaires immobiliers

**Christophe Demerson** est élu président de l'UNPI pour trois ans. Il succède à **Jean Perrin**.

*En savoir plus : lire le communiqué de presse*

### LCA-FFB

**Grégory Monod** est élu président national de LCA-FFB. Il succédera à **Patrick Vandromme**.

### Fonds national des aides à la pierre

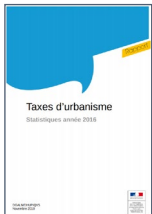
(arrêté du 12.12.18 : JO du 16.1.19)

**Frédéric Sanchez**, président de Rouen Métropole Normandie, est nommé, par arrêté du 12 décembre 2018, président du conseil d'administration du FNAP. Il remplace **Emmanuel Couet**.

## Édition

## Ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales

### Taxes d'urbanisme – Statistiques année 2016



Le rapport présente les différentes taxes d'urbanisme, et plus particulièrement de la taxe d'aménagement, ainsi qu'une exploitation statistique des données disponibles sur l'année 2016.

*En savoir plus : lire le rapport*

## Anah

### Vacance des logements, stratégies et méthodes pour en sortir



Ce guide du Réseau national des collectivités mobilisées contre le logement vacant (RNCLV) fournit les bases méthodologiques pour mettre en place les politiques publiques territoriales adaptées aux réalités locales.

*En savoir plus : lire le guide*

## ADEME

L'ADEME a publié quatre nouveaux guides.



*En savoir plus :*

*lire le guide : Aides financières janvier et février 2019,*

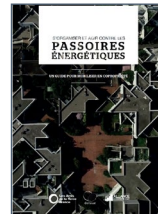
*lire le guide : Réduire sa facture d'électricité,*

*lire le guide : isoler son logement du bruit,*

*lire le guide : Économiser l'eau et l'énergie chez soi.*

## Les amis de la Terre

### S'organiser et agir contre les passoires énergétiques



Ce guide donne les informations et les outils pour mettre en œuvre une méthode de mobilisation des habitants dans la résolution de problèmes en matière de précarité énergétique dans les copropriétés.

*En savoir plus : lire le guide*

## ANIL

### Bail mobilité



Un nouveau dépliant sur le bail mobilité présente les spécificités de ce contrat de location et fournit toutes les informations utiles au grand public.

*En savoir plus : lire le dépliant*

### Dépliants Habitat dégradé et CITE



À la suite de la loi ELAN, le dépliant Habitat dégradé a été mis à jour.

Le dépliant CITE a été mis à jour suite aux modifications issues de la loi de finances.

*En savoir plus : lire les dépliants Habitat dégradé et CITE*

Date de publication : 13 février 2019

N° ISSN : 09996-4304

Directrice de la publication : Roselyne Conan

Comité de rédaction : Aline Abauzit, Maxime Chodorge, Sophie Colin, Clément Degeeter, Laura Delorme, Erwan Lefay, Fabienne Marquant, Nicole Maury, Louis du Merle, Sylvie Merlin, Dalila Mokrani, Amina Oumarou Ibrahim, Clément Pavard, Hilda Schmit, Mélanie Sène

Assistante de rédaction : Marie-Claire Benard