



N°154
Janvier 2017

SOMMAIRE

ÉTUDES & COMMENTAIRES

De l'ANIL et des ADIL		
Territoires et loyers : premières analyses thématiques		2
De nos partenaires		
Mobilisation du parc privé à des fins sociales		2
Effectivité du droit au logement opposable		2
Le parc locatif social au 1 ^{er} janvier 2016		3
La révolution numérique et le marché du logement : nouveaux usages, nouveaux acteurs, nouveaux enjeux		3
Le parc de logements en France au 1 ^{er} janvier 2016		4
Entre 2010 et 2015, les inégalités de patrimoine se réduisent légèrement		4
Les chiffres clés de la précarité énergétique		5
Nouvelles dynamiques de rénovation des logements – Rapport de synthèse et propositions		5

ACTUALITÉ JURIDIQUE

Loi	6	Copropriété	14
Financement	7	Qualité de l'habitat	15
Fiscalité	10	Urbanisme	16
Location	10	Professionnels	17
Publics en difficulté	12	Droit général	18

FENÊTRE SUR...

Les acteurs	
Rics	19
Réseau national des collectivités pour l'habitat participatif	19
Fédération des Offices publics de l'habitat	19

ÉDITION

Ministère du Logement et de l'Habitat durable	19
ANIL	19
Plan bâtiment durable	19

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

Territoires et loyers : premières analyses thématiques

ANIL et FNAU, décembre 2016

L'ANIL et la FNAU publient les premières analyses nationales basées sur les résultats des observatoires locaux des loyers. Celles-ci ont été réalisées dans le cadre d'un travail collaboratif des ADIL, des agences d'urbanisme et de l'OLAP, qui portent ces observatoires.

Sur la base des résultats 2015 de 16 observatoires, ces premières analyses nationales portent sur trois problématiques concernant les loyers du parc privé :

- le prix des studios du parc privé, et leur réponse au logement des étudiants,
- l'offre et les loyers des appartements construits après 2005,
- la place dans les marchés locaux et le prix du parc de la période 1946-1970.

Complétant les études réalisées au niveau local, ces analyses nationales sont exploratoires. Elles montrent que les mécanismes qui influencent les niveaux de loyers sont à la fois divers, complexes et fortement corrélés à la localisation précise du logement, et confirment l'importance des principes d'ancrage territorial et d'exigence méthodologique qui sont au fondement des observatoires. Cette publication constitue également une invitation à mobiliser la richesse des résultats disponibles et à prolonger les travaux sur la connaissance des loyers et le fonctionnement des marchés locatifs privés, tant à l'échelle nationale que locale.

En savoir plus : lire l'étude

Études & commentaires ... De nos partenaires

Mobilisation du parc privé à des fins sociales

Fondation Abbé Pierre, novembre 2016

La mission confiée par la ministre du Logement en janvier 2016 à Christophe Robert, délégué général de la Fondation Abbé Pierre, avait pour objectifs de dresser un inventaire des dispositifs existants et de proposer de nouvelles mesures pour mobiliser des logements dans le parc privé pour les ménages en difficulté, en complément de ceux du parc social.

Remis le 29 novembre 2016, le rapport, s'appuyant sur différents travaux des principaux acteurs concernés, souligne la faible lisibilité des dispositifs existants, complexes et instables, des conditions financières insuffisantes pour motiver les bailleurs sur certains territoires, et un manque d'opérateurs très sociaux.

Compte tenu de la mobilisation de financements publics importants, le rapport considère qu'il convient de privilégier des loyers très sociaux. Le ciblage sur les ménages modestes permettrait à la fois de répondre aux besoins de logement des personnes défavorisées tout en garantissant l'efficacité des financements publics grâce aux économies réalisées sur les politiques d'hébergement et à la diminution des coûts économiques et sociaux du mal-logement.

Il estime que la mobilisation du parc privé à vocation sociale nécessite une impulsion nationale et préconise l'adoption

d'une loi de programmation pluriannuelle. Sa mise en œuvre reposerait aussi sur l'implication des collectivités locales et s'inscrirait dans les Plans locaux de l'habitat (PLH) et les Plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD).

Pour encourager davantage de propriétaires privés à loger des ménages très modestes et par souci de simplicité et de lisibilité, la mission propose un bail « clé en main ». Ce bail, signé de préférence dans le cadre d'un mandat de gestion sécuriserait le bailleur face aux risques de vacance, d'impayés et de dégradations de leur bien et permettrait aux personnes défavorisées d'accéder à un logement pérenne et autonome dans le cadre d'un bail de droit commun.

La mission propose également d'offrir des avantages attractifs aux bailleurs et notamment de remplacer les avantages fiscaux par un crédit d'impôt compensant une partie de l'écart entre les loyers de marché et le loyer réduit qu'il aurait accepté de percevoir grâce aux évaluations fines des observatoires des loyers déjà présents dans une trentaine d'agglomérations.

En savoir plus : lire le rapport

Effectivité du droit au logement opposable

Rapport du Haut Comité pour le logement des personnes défavorisées, décembre 2016

Le 13 décembre 2016, la présidente du Haut Comité pour le logement des personnes défavorisées (HCLPD) et du Comité de suivi DALO a remis à la ministre du Logement son rapport sur « l'effectivité du droit au logement opposable ».

Le HCLPD dresse le bilan de la mission qui lui a été confiée par la ministre en février 2016, visant à identifier les difficultés rencontrées dans la mise en œuvre du DALO

dans certains départements¹, afin de renforcer l'application et ainsi à l'effectivité de ce droit. À partir d'une enquête de terrain, le rapport souligne différents obstacles parmi lesquels :

- un manque d'information et d'accompagnement des personnes potentiellement éligibles ;
- une interprétation qui peut être restrictive des textes par les commissions de médiation chargées d'instruire les demandes ;
- une mobilisation partielle de l'offre de logements réservée aux ménages reconnus au titre du DALO.

Le parc locatif social au 1^{er} janvier 2016

CGDD, novembre 2016

Mis en place depuis 2011, le Répertoire du parc locatif des bailleurs sociaux (RPLS) permet de dénombrer les logements appartenant aux organismes HLM, les logements conventionnés des SEM et des associations agréées, à l'exclusion des logements-foyers et du parc communal. Au 1^{er} janvier 2016, le parc locatif social compte ainsi plus de 4,8 millions de logements en France métropolitaine et dans les DOM, soit une croissance de 1,7 % sur un an. Il se développe fortement dans les départements d'outre-mer (+3,2 %) et légèrement en métropole (+1,6 %) avec de fortes disparités régionales. Cette progression s'explique par une mise en service de 92 100 nouveaux logements soit une augmentation au niveau national de 3,1 % par rapport à 2014. Ces logements se situent principalement en Île-de-France (24 %) et en Auvergne-Rhône-Alpes (13 %).

En 2015, un peu moins de neuf logements mis en service sur dix sont des logements neufs, dont 64 % construits par les bailleurs et 25 % acquis en état futur d'achèvement. Ils sont financés pour 62 % des cas par un Prêt locatif à usage social (PLUS).

Au 1^{er} janvier 2016, 3,3 % des logements sociaux présents sur le marché de la location sont vacants, une augmentation (+0,2 point) par rapport à la situation 12 mois plus tôt. Ce taux demeure très variable suivant les régions : de 1,4 % en Corse à 6,7 % en Guyane. D'un autre côté, la vacance de plus de trois mois dite « vacance structurelle » ne représente que 1,6 % du parc locatif social. Elle est restée stable depuis deux ans. En ce qui concerne le taux de rotation du parc, il s'élève à 9,7 %, en hausse par rapport à

Le HCLPD formule des propositions d'amélioration :

- créer des partenariats avec d'autres dispositifs (ex : la CCAPEX) ;
- assurer une meilleure représentation des requérants au sein des commissions de médiation ;
- relancer une campagne d'identification du contingent préfectoral et mobiliser ce contingent en priorité pour les ménages DALO.

En savoir plus : lire le rapport

2014 (+0,2 point). C'est en Bourgogne-Franche-Comté (12,7 %) qu'il est le plus élevé et en Île-de-France (6,4 %) qu'il est le plus bas.

Par ailleurs, le loyer mensuel moyen par m² de surface habitable s'élève à 5,70 € / m² au 1^{er} janvier 2016, soit une progression moyenne de 0,8 % en un an. D'une région à l'autre, les loyers moyens sont très hétérogènes. Le loyer moyen le plus faible est observé dans la région Bourgogne-Franche-Comté où un peu plus d'un logement sur trois se loue moins de 4,80 € par m² et par mois. Et c'est en Île-de-France qu'on trouve le loyer moyen le plus élevé, soit 6,70 €. Outre la localisation, d'autres facteurs comme l'époque de construction ou le mode de financement influent fortement sur le loyer. Ainsi, les logements construits il y a 40 à 60 ans ont en moyenne le loyer le plus faible du parc. Et ceux construits depuis 2010 ont le loyer le plus élevé. Le loyer moyen diffère bien entendu également selon le mode de financement (PLAI / PLUS / PLS ou PLI). Ainsi, les logements types PLS et PLI ont en moyenne un loyer plus élevé, soit 8,08 € / m². Enfin, lorsque le Diagnostic de performance énergétique (DPE) est réalisé, les logements du parc social se situent principalement dans la classe D (40 %) ou C (28 %) en terme de consommation d'énergie. Quant à l'impact de ces consommations sur l'effet de serre, la plupart se trouvent en classe E (31 %) ou D (30 %).

En savoir plus : lire la publication

La révolution numérique et le marché du logement : nouveaux usages, nouveaux acteurs, nouveaux enjeux

Bernard Vorms avec le concours de Pierre-Yves Cusset, France stratégie, novembre 2016

Bernard Vorms, président du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilière (CNTGI), a adressé le 23 novembre 2016 à la ministre du Logement, un rapport sur les impacts du numérique sur le marché du logement. Réalisé avec le concours de France Stratégie, cette étude dresse un panorama des évolutions numériques qui ont accompagné le secteur du logement ces dernières années et émet 11 recommandations.

L'étude compare la situation en France à celles au Royaume-Uni, au Canada et aux États-Unis, tant sur l'organisation des marchés immobiliers que sur les pratiques des professionnels, et présente les actions mises en place ailleurs pour s'adapter aux nouvelles pratiques. En France, au-delà des transformations dans l'activité traditionnelle des professionnels, l'étude met en évidence les nouveaux usages et acteurs du logement qui ont émergé

¹ Il s'agit des départements les plus concernés par des difficultés de relogement des ménages prioritaires et urgents : Alpes-Maritimes, Bouches-du-Rhône, Haute-Garonne, Oise, Paris, Seine-et-Marne,

Yvelines, Var, Essonne, Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis, Val-de-Marne, Val-d'Oise.

grâce aux outils numériques. Elle montre qu'à la différence d'autres activités, les professionnels de l'immobilier n'ont pas été marginalisés par la révolution numérique. La part des ventes réalisées par l'intermédiaire d'agents immobiliers n'a pas diminué et les taux d'honoraires pratiqués n'ont pas significativement baissé. Le rapport souligne néanmoins les enjeux de la sécurisation du statut des agents commerciaux.

Les administrateurs de biens, quant à eux, semblent avoir bénéficié de la révolution numérique et étendu leurs offres à des clientèles qu'ils ne pouvaient jusque-là pas atteindre à l'aide des canaux existants. Le rapport souligne que l'évolution de la réglementation pourrait également permettre aux syndicats de diversifier leur offre.

Les transactions locatives de courte durée faites directement entre particuliers via les plateformes numériques semblent en grande partie concerner un marché locatif qui n'existait pas jusqu'alors ; la législation

pourrait accompagner ces nouvelles pratiques pour préciser les droits et devoirs des plateformes, des locataires et des bailleurs.

Outre des préconisations pour sécuriser la dématérialisation des documents et des correspondances, le rapport souligne enfin les enjeux de la révolution numérique concernant les données, et plus particulièrement :

- le potentiel de production d'indicateurs de marché par certaines plateformes multi-acteurs,
- l'accessibilité des statistiques produites par les pouvoirs publics dans un contexte de monétarisation des données,
- la protection de la vie privée dans le cadre du big data,
- le développement d'une expertise au sein des associations de consommateurs pour qualifier les outils proposés par le secteur privé,
- et la nécessaire fiabilisation des avis d'internautes.

En savoir plus : lire le rapport

Le parc de logements en France au 1^{er} janvier 2016

Insee, décembre 2016

Selon une étude de l'Insee, le parc de logement atteint, pour la France entière, 35,4 millions d'unités au 1^{er} janvier 2016, soit 10 millions de logements de plus qu'en 1986. En 30 ans, le parc de logement a donc progressé annuellement de 1,1 % en moyenne. Cette progression a toutefois été plus marquée dans les DOM (2,6 % par an) qu'en France métropolitaine.

29 millions de logements sont des résidences principales. Elles représentent 82,3 % du parc total de logement, une part stable depuis 1986. La proportion des résidences secondaires a, par contre, légèrement diminué en 30 ans (en passant de 10,1 % à 9,4 %) bien que le nombre de ces résidences secondaires soit passé de 2,6 à 3,3 millions. Enfin, 2,9 millions de logements sont vacants, soit 8,3 % du parc total. C'est 1 million d'unités supplémentaires, si l'on compare à 1986 avec une progression annuelle de 1,4 % en moyenne. Cette augmentation a été particulièrement marquée ces 10 dernières années puisque le nombre de logements vacants a progressé de 4,1 % par an entre 2006 et 2011, puis de 3,4 % entre 2011 et 2016.

L'étude montre également que 56 % des logements sont

des maisons individuelles. Toutefois de fortes disparités existent selon les tailles d'unités urbaines dans lesquelles résident les ménages. En secteur rural, la part de logements individuels atteint 90 % tandis qu'elle est de 21 % dans l'agglomération parisienne. En outre, cette même agglomération parisienne concentre 16 % des résidences principales des ménages ; mais seulement 5 % des résidences secondaires.

Pour finir, 58 % des ménages sont propriétaires de leur résidence principale, soit cinq points de plus qu'en 1986. Néanmoins, la part d'accédants (ménages qui remboursent un emprunt pour l'achat de leur résidence principale) a diminué sur la même période, passant de 25 % à 20 %. Ce constat s'explique en partie par le fait que la part de ménages âgés a fortement augmenté sur la période en raison du baby-boom, et que les ménages âgés sont plus souvent propriétaires que les plus jeunes. En 30 ans, la part des ménages locataires est restée stable. Elle a légèrement augmenté dans le secteur social passant de 15 % à 17 % et de facto un peu diminué dans le secteur locatif libre.

En savoir plus : lire l'étude

Entre 2010 et 2015, les inégalités de patrimoine se réduisent légèrement

Insee, novembre 2016

Dans cette étude, l'INSEE évalue la valeur du patrimoine des ménages vivant en France.

Début 2015, la moitié possède un patrimoine brut, c'est-à-dire avant déduction des emprunts, estimé à plus de 158 000 € et concentrent 92 % de la masse totale de patrimoine. En 2015, les 10 % de ménages les mieux dotés détiennent au minimum 595 700 € d'actifs et disposent de 47 % de la masse de patrimoine brut. À l'inverse, les 10 % les plus modestes possèdent au plus 4 300 € soit 139 fois moins que les 10 % les mieux dotés. Entre 2010 et 2015, la part du patrimoine détenue par les 10 % les plus dotés a

baissé de même que la masse totale de patrimoine détenue par les 1 % de ménages les mieux dotés.

Le patrimoine des ménages est principalement constitué de biens immobiliers (61 %). Pour la moitié des ménages détenteurs, l'immobilier représente plus de 80 % de leur patrimoine brut total. Le patrimoine immobilier brut est essentiellement constitué de la résidence principale puisqu'elle représente 85 % de la valeur des biens immobiliers détenus par les ménages. Les propriétaires et les accédants à la propriété détiennent un patrimoine brut dont la valeur est en moyenne 7,5 fois plus élevée que celui

des locataires et des personnes logées gratuitement. En revanche, cet écart se réduit notamment pour les ménages les plus jeunes lorsqu'on s'intéresse au patrimoine net, à savoir le patrimoine brut, duquel ont été retranchées les sommes restant dues par le ménage au titre des emprunts contractés. Ainsi, cet écart entre propriétaires occupants et locataires passe de 7 à 3,9 pour les ménages de moins de 30 ans tandis que pour les personnes âgées de 70 ans ou plus la valeur du patrimoine net est 6,4 fois plus élevée

pour les propriétaires que pour les non propriétaires. Dans un contexte de baisse des taux d'intérêt qui a favorisé le recours à l'emprunt, le nombre d'accession à la propriété a connu une hausse de 4 % parmi les ménages les plus jeunes entre 2010 et 2015. De plus, 70 % du patrimoine privé brut de ces jeunes ménages est d'ordre immobilier en 2015 alors que ce taux était de 64 % en 2010.

En savoir plus : lire l'étude

Les chiffres clés de la précarité énergétique

Observatoire national de la précarité énergétique (ONPE), novembre 2016

L'Observatoire national de la précarité énergétique (ONPE) présente une analyse du phénomène de la précarité énergétique, et de ses chiffres clés, en s'appuyant sur une [exploitation des données de l'Enquête nationale sur le logement \(ENL\) 2013 de l'Insee par le CSTB](#). Les résultats mettent en lumière les caractéristiques des ménages en situation de précarité énergétique ciblés à partir de quatre indicateurs retenus par l'ONPE. Trois indicateurs relèvent d'une approche budgétaire. Le dernier, plus subjectif, relève du ressenti et permet de quantifier les ménages souffrant d'inconfort thermique.

Le nombre de ménages concernés par la précarité énergétique diffère d'un indicateur à l'autre. Selon l'indicateur retenu, le nombre de ménages précaires en France varie entre 1,6 million et 3,8 millions. Ces indicateurs ciblent également des populations qui se recoupent partiellement. Ainsi l'étude estime à près de 6 millions de ménages la population concernée par l'une ou l'autre des formes de précarité énergétique et à 1 million les ménages qui sont à la fois dans une situation d'inconfort thermique et de vulnérabilité économique.

Les ménages précaires sont majoritairement des locataires et généralement des familles monoparentales ou des personnes seules ainsi que des ménages ayant de faibles revenus. La personne de référence est généralement plus jeune que la moyenne.

Concernant les caractéristiques des logements, tous les indicateurs montrent que plus de 70 % des ménages en situation de précarité énergétique vivent dans des logements construits avant la première réglementation thermique (1974), et notamment dans des logements

collectifs équipés le plus souvent d'une chaudière collective ; le ménage y a peu de marge de manœuvre pour moduler sa consommation énergétique. Pour finir, ces logements sont plus souvent plus humides que l'ensemble des logements et sont ainsi davantage exposés à une éventuelle dégradation.

À partir des données de l'ENL, l'ONPE a pu estimer la profondeur du phénomène et déterminer ainsi l'écart énergétique, c'est-à-dire le montant d'aide nécessaire qui permettrait de réduire la facture énergétique à la charge des ménages, de façon à passer sous le seuil de précarité. Ce montant est estimé entre 1,5 et 2,1 Mds selon l'indicateur retenu, soit en moyenne entre 526 et 735 € par ménage et par an. Cette variation s'explique à la fois par la différence d'effectifs entre les populations ciblées par les différents indicateurs et par le mode de calcul de l'écart énergétique qui varie d'un indicateur à l'autre. Pour permettre aux ménages de résoudre leur situation de précarité énergétique, plusieurs aides sont disponibles. Ce sont des aides au paiement des factures d'énergie ou encore à la réalisation de travaux de rénovation thermique. Le rapport analyse enfin les travaux engagés dans l'année précédant l'Enquête logement. Les propriétaires occupants de leur logement, qu'ils soient en situation de précarité énergétique ou non, priorisent des travaux destinés à embellir, rendre plus agréable ou confortable le logement plutôt qu'aux travaux de rénovation thermique. Néanmoins, la part des travaux destinés à réparer un équipement vétuste est nettement supérieure parmi les ménages en situation de précarité énergétique.

En savoir plus : lire l'étude

Nouvelles dynamiques de rénovation des logements – Rapport de synthèse et propositions

Plan bâtiment durable, Jean-Pascal Chirat, Frédéric Denisart, décembre 2016

À l'issue d'une large concertation, Jean-Pascal Chirat, délégué général du Club de l'amélioration de l'habitat, et Frédéric Denisart, architecte, du Conseil national de l'ordre des architectes, co-pilotes du groupe de travail « Nouvelles dynamiques de rénovation des logements », ont remis à Philippe Pelletier, président du Plan bâtiment durable, un rapport de synthèse et de propositions pour encourager la dynamique de rénovation énergétique des logements, auprès des ménages et de la filière professionnelle.

Pour encourager les ménages à s'engager dans une démarche de travaux visant à améliorer la performance énergétique de leur logement, les auteurs proposent de ne plus centrer l'argumentaire sur l'économie de charges générée par les travaux, mais de mettre en avant les enjeux de confort, de santé, de bien-être ou encore de valeur verte. Ils préconisent également de cibler des moments-clés de la vie des ménages, qui sont l'occasion d'un passage à l'acte : l'évolution de la taille de la famille, l'adaptation du logement au vieillissement, l'achat d'un logement, ... Ils appellent donc à la diffusion d'une information envers les

ménages qui serait plus segmentée, coordonnée entre le niveau national et le niveau local avec la participation des collectivités locales. Le rapport souligne également l'importance de l'implication de la filière professionnelle pour développer une offre de rénovation structurée et lisible permettant une intervention simple pour les ménages. Le développement de la demande nécessite également de favoriser une relation de confiance durable

avec le consommateur. En conclusion, pour les auteurs, « l'harmonisation cohérente d'une offre qualifiée et d'une demande soutenue, accompagnée par un appui marqué de la collectivité publique de proximité, seraient certainement de nature à accélérer la massification de la rénovation de l'habitat privé ».

En savoir plus : lire le rapport

Actualité juridique



Loi

Loi de finances pour 2017, loi de finances rectificative pour 2016 et loi de financement de la sécurité sociale pour 2017

(lois n°2016-1917 et n°2016-1918 du 29.12.16 : JO du 30.12.16 et n°2016-1827 du 23.12.16 : JO du 24.12.16)

La loi de finances pour 2017, la loi de finances rectificative pour 2016 et la loi de financement de la sécurité sociale pour 2017 comportent plusieurs dispositions financières et fiscales intéressant le logement. Elles concernent notamment des dispositions relatives à l'accèsion à la propriété :

- le taux réduit de TVA est étendu à une nouvelle délimitation de la zone périphérique pour les quartiers prioritaires de la politique de la ville faisant l'objet d'une convention au titre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) ;
- l'alignement du régime fiscal des opérations réalisées dans le cadre d'un Bail réel solidaire (BRS) sur les régimes fiscaux existants (PSLA et baux à construction) ;
- l'éligibilité au PTZ des acquisitions en première propriété d'une résidence principale dans le cadre d'un BRS.

Par ailleurs, le dispositif fiscal d'investissement locatif Pinel est prorogé pour un an, avec l'ouverture de la possibilité de son application en zone C sous certaines conditions. Est également prorogé le dispositif « Censi-Bouvard », qui est aménagé concernant le volet destiné aux résidences de tourisme (l'éligibilité lors de la construction des résidences de tourisme est supprimée et un volet lié à la réhabilitation lui est substitué). Enfin, le dispositif « Malraux » est adapté aux évolutions induites par la loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine.

La loi de finances rectificative crée un dispositif fiscal pour favoriser la mise en location dans le cadre d'un conventionnement avec l'Anah de logements anciens situés dans les zones tendues qui succède aux dispositifs « Besson ancien » et « Borloo ancien ».

En matière d'aides à la rénovation énergétique, le Crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) est prorogé jusqu'au 31 décembre 2017. Principale évolution : la

condition de ressources est supprimée lors du cumul du CITE et de l'éco-PTZ.

Plusieurs mesures concernent également les aides au logement pour les personnes en situation de handicap et les taxes locales.

Enfin, la loi de financement de la sécurité sociale introduit l'obligation pour les particuliers exerçant des activités de location occasionnelle de s'affilier au régime social des indépendants à partir d'un certain seuil de recettes.

En savoir plus : lire l'analyse juridique n°2016-36

Loi de modernisation de la justice du XXI^{ème} siècle

(loi n°2016-1547 du 18.11.16 : JO du 19.11.16)

La loi de modernisation de la justice du XXI^{ème} siècle renforce le rôle de service public de la justice en la rendant plus accessible notamment au travers de la mise en place d'un service d'accueil du justiciable dans 342 juridictions. Plusieurs dispositions de cette loi ont des incidences sur le sujet du logement.

Elle crée la possibilité d'introduire une action de groupe en matière de discrimination, de questions environnementales ou de protection des données personnelles. Le règlement amiable des litiges est facilité par la mise en place systématique d'une conciliation gratuite pour les litiges inférieurs à 4 000 €.

Plusieurs mesures concernent le droit de la famille : la procédure est facilitée, dans le cas d'un divorce par consentement mutuel où le passage devant le juge n'est plus obligatoire ; seuls interviennent les avocats des époux et un notaire. L'enregistrement du PACS n'a plus lieu au tribunal d'instance mais en mairie.

Enfin, en vue d'accélérer le traitement des dossiers de surendettement et d'alléger la charge des tribunaux, il est prévu la suppression de l'homologation judiciaire des décisions de la commission de surendettement à l'horizon 2018.

Ces mesures sont entrées en vigueur le 20 novembre 2016, sauf lorsque leur application est reportée à une date ultérieure ou conditionnée à la publication d'un décret.

En savoir plus : lire l'analyse juridique n°2016-32

Loi relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique

(loi n°2016-191 du 9.12.16 : JO du 10.12.16)

La loi relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique, dite « Sapin 2 », composée de 169 articles, comporte quelques dispositions en lien avec le domaine du logement.

Ainsi, en matière de crédit immobilier, l'article 67 II de la loi habilite le Gouvernement à prendre par ordonnance, d'ici le 9 juin 2017, toute mesure permettant d'encadrer les conditions dans lesquelles la souscription par un consommateur d'un contrat de crédit immobilier ainsi que le niveau de son taux d'intérêt peuvent être associés à

l'ouverture d'un compte de dépôt et à la domiciliation de ses revenus, quelle que soit leur nature (salaires, pensions de retraite...) ou leur origine, pendant la durée du crédit. De plus, depuis le 1^{er} janvier 2017 (art. 82), et dans le cadre du libre choix de l'assurance emprunteur pour l'accédant, l'offre de prêt précise les documents que doit contenir la demande de substitution d'assurance qui peut intervenir dans le délai d'un an de la signature de l'offre de crédit (Code de la consommation : art. L.313-25). D'autres mesures concernent la publicité sur les dispositifs d'investissement locatif (art. 78), la procédure de surendettement (art. 66) et la domanialité publique (art. 35).

En savoir plus : lire l'analyse juridique n°2016-35



Financement

Réforme d'Action Logement : approbation des statuts des nouvelles entités du « groupe Action Logement »

(décret n°2016-1681 du 5.12.16 : JO du 6.12.16 ; décrets n°2016-1769 et n°2016-1770 du 19.12.16 : JO du 20.10.16)

Les statuts de trois nouvelles entités mises en place dans le cadre de la réorganisation du réseau Action Logement au 1^{er} janvier 2017 (cf. [Habitat Actualité n°153](#)) sont approuvés par trois textes réglementaires.

Le décret n°2016-1681 du 5 décembre 2016 approuve les statuts d'Action Logement Groupe (ALG) adoptés lors de l'assemblée générale constitutive de l'association, qui vient en substitution de l'UESL. Les statuts définissent notamment l'objet de l'association, son rôle vis-à-vis des autres entités du groupe Action Logement, ses relations avec les autres acteurs territoriaux ou institutionnels.

Les décrets n°2016-1769 et n°2016-1770 du 19 décembre 2016, pris en application de l'article L.313-19 du Code de la construction et de l'habitation (pour le premier texte) et de l'article L.313-20 du Code de la construction et de l'habitation (pour le second), approuvent respectivement les statuts des deux sociétés par actions simplifiée : Action Logement services (ALS) et Action Logement immobilier (ALI).

À noter que le projet de loi de ratification de l'ordonnance n°2016-1408 du 20 octobre 2016 relative à la réorganisation de la collecte de la participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC) a été présenté en Conseil des ministres le 4 janvier 2017.

En savoir plus : consulter le site

Montants des prêts accordés dans le cadre du financement participatif

(décret n°2016-1453 du 28.10.16 : JO du 30.10.16)

Le financement participatif permet, via des plates-formes sur Internet, de récolter des fonds auprès d'un large public en vue de financer un projet déterminé. Un cadre légal adapté à ce nouveau mode de financement a été instauré par l'ordonnance du 30 mai 2014 (cf. [Habitat](#)

[Actualité n°139](#)). Un décret du 16 septembre 2014 précise ce cadre entré en vigueur depuis le 1^{er} octobre 2014.

Pour mémoire, dans le cadre du financement participatif, les porteurs de projets, bénéficiaires des financements, peuvent être :

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

Par ce décret, le montant total maximal du prêt (rémunéré ou non) qui peut être souscrit par chaque porteur de projet est fixé à 1 million d'euros.

Le décret du 28 octobre 2016 prévoit que le montant maximum des prêts (avec intérêts) consentis dans le cadre du financement participatif par des particuliers est de 2 000 € (au lieu de 1 000 €). Pour les prêts sans intérêts, accordés par des personnes physiques agissant ou non à des fins professionnelles ou par des personnes morales, le montant maximum du prêt est porté à 5 000 € par prêteur (au lieu de 4 000 €), sans limitation de durée.

Filiales des organismes HLM dédiées au logement intermédiaire : modalités d'opposition de l'État à leur création, à l'augmentation de leur capital ou à la participation des organismes HLM

(décret n°2016-1680 du 5.12.16 : JO du 6.12.16 ; arrêté du 5.12.16 : JO du 6.12.16)

L'ordonnance du 20 février 2014 et la loi du 6 août 2015 ont défini un cadre pour la contribution des organismes HLM (offices publics de l'habitat, sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré et sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré)

à l'offre de logements intermédiaires : ils peuvent créer ou participer à des filiales dédiées à l'activité d'acquisition, de construction ou de gestion de logements locatifs intermédiaires. Cette activité doit rester minoritaire (pas plus de 10 % de leur parc locatif conventionné) par rapport à leur activité principale d'acquisition, de construction et de gestion de logements sociaux.

Pour permettre le contrôle de l'État sur cette activité, sont fixées par décret les conditions dans lesquelles le ministre chargé du logement ou le préfet de région territorialement compétent pourront s'opposer à la décision de création d'une filiale dédiée à la construction et à la gestion de logements intermédiaires en application des articles L.421-1, L.422-2 et L.422-3 du Code de la construction et de l'habitation. Le décret précise également les modalités selon lesquelles le préfet de région peut s'opposer à l'augmentation du capital de ces dernières.

Un arrêté du même jour fixe par ailleurs la composition des dossiers nécessaires à l'instruction de ces demandes.

En savoir plus : lire les analyses juridiques n°2014-06 et n°2015-21

Résiliation d'un contrat assurance emprunteur pour cause d'aggravation du risque

(décret n°2016-1559 du 18.11.16 : JO du 20.11.16)

Pris en application de l'article L.113-12-2 du Code des assurances (article introduit par la loi du 17.3.14 : art. 54III et IV- cf. [analyse juridique n°2014-04](#)), le décret du 18 novembre précise les conditions dans lesquelles un assureur peut résilier un contrat d'assurance emprunteur pour cause d'aggravation du risque (CCH : art. R.113-13). Ces dispositions définissent le changement de comportement volontaire de l'assuré quant à la pratique de sports à risques.

En effet, pour que l'assureur puisse faire application du droit à résiliation, l'assuré doit pratiquer régulièrement une nouvelle activité sportive présentant un risque particulier pour sa santé ou sa sécurité et figurant sur une liste fixée par arrêté du ministre chargé de l'Économie (arrêté à paraître pour définir la liste des pratiques sportives dangereuses).

De plus, il est nécessaire que l'exercice de cette nouvelle activité conduise à rendre inexacts ou caduques les réponses faites par l'assuré aux questions relatives à sa pratique sportive posées par l'assureur lors de la conclusion du contrat, en application des dispositions du 2° de l'article L.113-2.

Enfin, le droit de résiliation s'applique lorsque l'assuré n'a pas déclaré cette nouvelle activité dans les conditions et délais définis au 3° du même article L.113-2.

Taux de l'intérêt légal pour le 1^{er} semestre 2017

(arrêté du 29.12.16 : JO du 30.12.16)

Les taux de l'intérêt légal pour le 1^{er} semestre 2017, fixés par un arrêté du 29 décembre 2016, sont respectivement de :

- 4,16 % (au lieu de 4,54 % pour le second semestre 2016) pour les créances des personnes physiques n'agissant pas pour des besoins professionnels ;

- 0,90 % (au lieu de 1,01 % pour le second semestre 2016) pour les autres cas. Ces taux s'appliquent jusqu'au 30 juin 2017.

Anah

Budget et objectifs 2017

Lors de son conseil d'administration du 30 novembre dernier, l'Anah a voté un budget d'intervention pour l'année 2017 à hauteur de 823,1 millions d'euros avec un objectif de 127 000 logements réhabilités dont 100 000 rénovés énergétiquement.

Le budget de l'agence est en augmentation de plus de 17 % par rapport à 2016. Il permet d'accompagner la dynamique du programme « Habiter Mieux », tout particulièrement en faveur des copropriétés fragiles ou en difficulté, de contribuer au plan national d'adaptation des logements à la perte d'autonomie et d'accompagner les collectivités locales dans leurs projets de requalification de l'habitat privé dégradé dans les quartiers anciens, en zone rurale comme en zone urbaine.

Le financement du budget est assuré principalement par le produit de la cession des quotas carbone à hauteur de 322,9 millions d'euros, complété du produit de la taxe sur les logements vacants (21 M €), du produit de la cession des certificats d'économies d'énergie « précarité énergétique » (65 M €), de l'enveloppe spéciale « transition énergétique » (70 M €) et des contributions d'Action Logement (50 M €) et de la CNSA (40 M €).

Ce financement est complété par une enveloppe du Fonds d'aide à la rénovation thermique (Fart) estimée à 185 millions d'euros.

En savoir plus : lire le communiqué de presse

Convention quinquennale Anah / CDC (2016-2020)

(convention de partenariat du 25.10.16)

L'Agence nationale de l'habitat (Anah) et la Caisse des Dépôts (CDC) ont signé une nouvelle convention quinquennale (2016 - 2020), le 25 octobre dernier, et réaffirment ainsi leur partenariat de longue date en faveur de l'optimisation des politiques locales d'intervention publique en habitat privé. Cette convention a pour objectifs de :

- poursuivre et amplifier les actions visant à développer et à faciliter les interventions de requalification des quartiers anciens en territoire rural et urbain ;
- soutenir le développement de nouveaux investissements au service du développement local ou des quartiers anciens, en particulier des centres villes ;
- favoriser l'émergence de nouveaux montages financiers pour l'ingénierie et les travaux, dans les copropriétés fragiles ou en difficulté.

La collaboration CDC / Anah permettra de renforcer l'intervention auprès des collectivités locales avec un co-financement des études pré-opérationnelles et d'ingénierie. Ces aides seront accordées selon des critères propres à chacun des deux établissements : pour l'Anah, il s'agira de projets de revitalisation ; pour la Caisse des Dépôts, les crédits d'investissement seront destinés à favoriser le

développement et l'investissement économique dans les quartiers et centres-bourgs.

En savoir plus : lire le communiqué de presse

Aides : plafonds de ressources des propriétaires occupants et assimilés

(circulaire Anah du 20.12.16)

Les plafonds de ressources applicables pour l'année 2017 aux bénéficiaires des aides à destination des propriétaires occupants (y compris « Habiter Mieux ») évoluent de 0,36 % par rapport à ceux de 2016.

En savoir plus : lire les analyses juridiques n°2012-09 et n°2013-17

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

(circulaire Anah du 20.12.16)

Les montants des primes à l'ingénierie et des compléments de subventions d'Assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) applicables depuis le 1^{er} janvier 2017 ont été réévalués sur la base de l'évolution annuelle de l'indice « Syntec » entre octobre 2015 et octobre 2016, soit une augmentation de 1,66 % par rapport à l'année précédente.

En savoir plus : lire les analyses juridiques n°2012-09, n°2013-17 et n°2013-18

Prêts immobiliers à taux fixe : seuils de l'usure à compter du 1^{er} janvier 2017

(avis du 27.12.16 : JO du 27.12.16)

Pour mémoire, jusqu'au 31 décembre 2016, on distinguait pour les seuils de l'usure de la catégorie des prêts immobiliers aux personnes physiques, trois types de prêts : les prêts à taux fixe, à taux variables et les prêts relais.

Un arrêté en date du 26 septembre 2016 a introduit, pour les prêts à taux fixe, des seuils de l'usure définis en fonction de la durée des prêts : moins de 10 ans, de 10 à moins de 20 ans, 20 ans et plus. Tenant compte de ces trois tranches, les seuils de l'usure applicables à compter du 1^{er} janvier 2017 ont été publiés au Journal officiel du 27 décembre 2016.

Pour mémoire, les prêts travaux d'un montant supérieur à 75 000 € font également partie de cette catégorie (cf. [Habitat Actualité n°151](#) et [l'analyse juridique n°2016-30](#)).

PC/PAS : taux maxima à compter du 1^{er} février 2017

(avis SGFGAS n°68 du 2.1.17)

Le taux de référence à prendre en compte pour la détermination des taux d'intérêt maxima des prêts conventionnés est fixé à 0,60 % au lieu de 0,30 % depuis le 1^{er} octobre 2016. Compte tenu des marges applicables², les taux maxima des PC ordinaires et des PAS (métropole et DOM) s'établissent ainsi :

PC ordinaires, PAS métropole et DOM	
Prêts à taux fixes (annuités constantes, progressives ou indexées)	
Prêts < 12 ans	2,90 %
Prêts > 12 ans et < 15 ans	3,10 %
Prêts > 15 ans et < 20 ans	3,25 %
Prêts > 20 ans	3,35 %
Prêts à taux variables ou révisables (quelle que soit la durée du prêt)	2,90 %

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

En savoir plus : voir le tableau des taux plafonds

Condition suspensive d'un prêt : confirmation de la jurisprudence de la Cour de cassation

(Cass. Civ III : 27.10.16)

Dans cet arrêt, rendu sur les textes antérieurs à la réforme du droit des contrats et des obligations en vigueur depuis le 1^{er} octobre 2016, la Cour de cassation juge à nouveau que seul l'acquéreur d'un bien immobilier peut se prévaloir des conséquences juridiques du non-respect de la condition suspensive d'obtention d'un prêt immobilier (c'est-à-dire de la caducité de la promesse), s'il n'obtient pas ce prêt dans les délais prévus.

La décision, qui reprend une solution constante sur le sujet, est l'occasion de rappeler :

- la position de la troisième chambre civile ;
- les modifications introduites dans le cadre de la réforme du droit des contrats et des obligations.

Concernant la jurisprudence de la troisième chambre de la Cour de cassation, il est acquis que seul l'acquéreur-emprunteur (et non le vendeur) peut se prévaloir des conséquences juridiques de la défaillance de la condition suspensive d'obtention de prêt (Cass. Civ : 8.7.14). De même, si la date fixée par les parties pour la réitération de la promesse est prévue à peine de caducité, le terme de la promesse est dit « extinctif » et aucune réalisation de la condition suspensive de prêt ne pourra intervenir après cette date puisque l'engagement entre les parties n'existe plus.

En revanche, si le terme de l'avant-contrat n'est pas extinctif, la condition stipulée en faveur d'une seule partie (en l'espèce l'acquéreur-emprunteur) peut être valablement réalisée entre la date fixée pour la réalisation de la condition et la date fixée pour la réitération de la vente par acte authentique (Cass. Civ III : 20.6.06, 17.11.09). Entre ces deux dates, le bénéficiaire de la condition peut également y renoncer. Cependant, après la date prévue pour la réitération de la promesse, la condition ne peut plus être accomplie (Cass. Civ III : 29.5.13).

Ces solutions classiques rendues sous l'empire des textes antérieurs ne devraient plus concerner les contrats conclus à compter du 1^{er} octobre 2016.

En effet, l'article 1304-4 du Code civil prévoit qu'« une partie est libre de renoncer à la condition stipulée dans son intérêt exclusif, tant que celle-ci n'est pas accomplie ».

² Pour mémoire, le taux d'intérêt des prêts conventionnés ne doit pas excéder un taux plafond qui résulte de l'addition d'un taux de référence et d'une marge, variable en fonction des caractéristiques du prêt ([arrêté](#)

[du 22.11.77 : art. 9](#)). En outre, ces marges sont communes aux PC ordinaires et aux PAS depuis le 1^{er} juillet 2015 ([cf. analyse juridique n°2015-16](#))

Comme indiqué dans le rapport remis au président de la République relatif à l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations, « l'ordonnance privilégie ici une conception classique et objective de la

condition : » le contrat est automatiquement anéanti lorsque défaille la condition suspensive, afin d'éviter la remise en question du contrat bien après cette défaillance ».



Fiscalité

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

(arrêté du 30.12.16 : JO du 31.12.16)

Prorogé jusqu'au 31 décembre 2017 par l'article 23 de la loi de finances pour 2017, le Crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) devient cumulable avec l'éco-PTZ sans condition de ressources pour les offres émises à partir du 1^{er} mars 2016.

Le présent arrêté, modifiant l'article 18 bis de l'annexe IV du CGI, renforce les exigences en termes de performance des équipements et matériaux éligibles au CITE. Ainsi, les équipements de production de chauffage ou de fourniture d'eau chaude sanitaire utilisant l'énergie solaire ainsi que les Pompes à chaleur (PAC) doivent répondre à une efficacité énergétique plus exigeante définies dans le règlement n° 813/2013 de la commission du 2 août 2013 portant application de la directive 2009/125/CE du Parlement européen et du Conseil. Par ailleurs, les PAC dédiées au chauffage sont dorénavant éligibles si l'efficacité énergétique saisonnière est supérieure ou égale à 126 % (et non plus 117 %) pour celles à basse température ou à 111 % (et non plus 102 %) pour celles à moyenne et haute température.

Concernant les équipements de fourniture d'eau chaude sanitaire seule ou associés à la production de chauffage, fonctionnant à l'énergie solaire, l'efficacité énergétique est définie, à présent, par le règlement européen n° 814/2013 qui renforce les exigences relatives à la performance énergétique des équipements.

Enfin, si les équipements fonctionnant à l'énergie solaire sont associés à un ballon d'eau chaude, la capacité de stockage du ballon doit être inférieure ou égale à 2 000 litres au lieu de 500 litres (CGI annexe IV : art. 18 bis, 3, 1^o, c).

Ces nouvelles modalités s'appliquent aux dépenses payées depuis le 1^{er} janvier 2017 à l'exception de celles pour lesquelles le contribuable peut justifier de l'acceptation d'un devis et du versement d'un acompte avant cette date.

En savoir plus : lire l'analyse juridique n°2016-36

Fixation du taux de la redevance d'archéologie préventive

(arrêté du 21.12.16 : JO du 27.12.16)

Les sociétés privées ou publiques ainsi que les personnes physiques envisageant de réaliser des travaux affectant le sous-sol doivent verser une Redevance d'archéologie préventive (RAP) afin de financer les fouilles archéologiques. Son mode de calcul varie en fonction de la nature du projet : il existe la RAP dite « filière urbanisme » s'appliquant aux travaux soumis à déclaration préalable ou autorisation d'urbanisme et la RAP dite « filière culture ». Cette dernière concerne les travaux induisant une étude d'impact en application du Code de l'environnement et les affouillements soumis à déclaration préalable (Code du patrimoine : L.524-7, II).

Le taux de la RAP dite « filière culture » est établi à 0,53 €/m² pour la période du 1^{er} janvier 2017 au 31 décembre 2017.



Location

Régimes d'autorisation préalable et de déclaration de mise en location

(décret n°2016-1790 du 19.12.16 : JO du 21.12.16)

La loi ALUR (art. 92 et 93 / CCH : L.634-1 à L.635-11) permet aux Établissements de coopération intercommunale (EPCI) et aux communes volontaires de définir des secteurs géographiques, voire des catégories de logements ou ensembles immobiliers au sein de secteurs géographiques, pour lesquels la mise en location d'un bien par un bailleur est soumise à une autorisation préalable ou à une déclaration consécutive à la signature du contrat de location.

Le décret n° 2016-1790 du 19 décembre 2016 (CCH : R.634-1 à R.635-4) définit les modalités réglementaires d'application de ces deux régimes.

En savoir plus : lire l'analyse juridique n°2016-34

Résidences-services en location : catégories de services spécifiques non individualisables

(décret n°2016-1737 du 14.12.16 : JO du 16.12.16)

La loi d'adaptation de la société au vieillissement du 28 décembre 2015 réorganise le cadre légal des résidences-services locatives en leur consacrant une section spécifique dans le Code de la construction et de l'habitation (CCH : L.631-13 à L.633-16).

La résidence-services est ainsi définie comme un ensemble d'habitations constitué de logements autonomes permettant à ses occupants, pour la plupart des personnes âgées, de bénéficier de prestations spécifiques. La liste des services spécifiques non individualisables qui peuvent être proposés aux résidents est définie par le décret n°2016-1737 du 14 décembre 2016.

Ces dispositions sont applicables depuis le 17 décembre 2016.

En savoir plus : lire l'analyse juridique n°2016-31

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

(arrêté du 22.12.16 : JO du 24.12.16)

Les plafonds de ressources pour l'attribution des logements sociaux sont revalorisés au 1^{er} janvier 2017 de 0,06 %, en tenant compte de la variation de l'Indice de référence des loyers du troisième trimestre 2016.

Ces plafonds de ressources concernent également le conventionnement social et très social Anah (CCH : L.321.8). Par ailleurs, les plafonds du Prêt locatif social (PLS), calculés à partir des plafonds du Prêt locatif (PLUS) varient de même.

Le montant des ressources à prendre en considération pour l'attribution d'un logement social est égal à la somme des revenus fiscaux de référence de chaque personne composant le ménage au titre de l'année n - 2, soit 2015 pour 2017. Toutefois, il est tenu compte des revenus de l'année n - 1 ou des revenus des 12 derniers mois, s'ils sont inférieurs d'au moins 10 % par rapport à ceux de l'année n - 2.

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

Décret relatif aux modalités de mise en œuvre de l'encadrement du niveau de certains loyers : recours rejeté

(CE : 9.12.16)

Le Conseil d'État a rejeté le recours exercé par plusieurs organisations professionnelles contre le décret du 10 juin 2015 fixant les modalités de mise en œuvre de l'encadrement du niveau de certains loyers (loi du 6.7.89 : art. 17). Dans les zones tendues dotées d'un observatoire des loyers agréé, l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit qu'un arrêté préfectoral fixe chaque année « un loyer de référence, un loyer de référence majoré et un loyer de référence minoré, exprimés par prix au m² de surface habitable, par catégorie de logement et par secteur géographique ». Ces derniers « sont déterminés en fonction de la structuration du marché locatif constaté par l'observatoire des loyers ». Un complément de loyer peut par ailleurs « être appliqué au loyer de base pour des logements présentant des caractéristiques de localisation ou de confort par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique ». Les moyens invoqués visaient les dispositions du décret relatives aux conditions dans lesquelles ces catégories et secteurs sont fixés par le préfet

(décret du 10.6.15 : art. 2) et les conditions dans lesquelles intervient l'application d'un complément de loyer (décret du 10.6.15 : art. 3). Le Conseil d'État rejette la demande d'annulation du décret en jugeant :

- que « les critères retenus par le décret attaqué pour procéder à cet encadrement sont en rapport avec l'objet de la loi et sont, eu égard à la nécessité de laisser une latitude suffisante au représentant de l'État pour définir des règles adaptées à chaque situation locale, suffisamment précis pour assurer le respect du principe d'égalité devant la loi et répondre aux objectifs fixés par celle-ci ». Dès lors, « le moyen tiré de ce qu'ils conduiraient à fixer les loyers à un niveau sans rapport avec les prix du marché et méconnaîtraient [...] l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989 modifiée, le droit de propriété [...] ainsi que la liberté contractuelle doit être écarté » (article 2 du décret).
- que « doivent être regardées comme encadrant suffisamment les conditions dans lesquelles l'application d'un complément de loyer peut intervenir ». Ainsi, « les moyens tirés de l'atteinte au droit de propriété, au droit au respect des biens, à la sécurité juridique et au principe de confiance légitime doivent être écartés » (article 3 du décret).

En savoir plus : lire les analyses juridiques n°2015-12 et n°2015-13

Restitution du dépôt de garantie : application immédiate de la majoration prévue par la loi ALUR

(Cass. Civ III : 17.11.16)

La loi ALUR a renforcé la sanction applicable en cas de restitution tardive du dépôt de garantie en prévoyant qu'« à défaut de restitution dans les délais prévus, le dépôt de garantie restant dû au locataire est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel en principal, pour chaque période mensuelle commencée en retard » (loi du 6.7.89 : art. 22). Auparavant, on appliquait le taux de l'intérêt légal au solde du dépôt de garantie restant dû au locataire.

Cette même loi a rappelé le principe selon lequel « les contrats de location en cours à la date d'entrée en vigueur de la présente loi demeurent soumis aux dispositions qui leur étaient applicables » tout en citant dans son article 14, des dispositions immédiatement applicables aux contrats en cours parmi lesquelles ne figurait pas l'article 22 nouveau.

Aussi, pouvait se poser la question de savoir si l'article 22 nouveau, était susceptible de s'appliquer à un bail en cours à la date d'entrée en vigueur de la loi.

La Cour de cassation écarte la survie de la loi ancienne et considère que l'article 22 modifié s'applique à la demande de restitution formée après l'entrée en vigueur de la loi ALUR, y compris lorsque le contrat a été conclu avant celle-ci. Elle considère en effet que « la loi nouvelle [régit] immédiatement les effets légaux (restitution du dépôt de garantie) des situations juridiques ayant pris naissance avant son entrée en vigueur (bail conclu avant la loi ALUR) et non définitivement réalisées (restitution due après l'entrée en vigueur de la loi ALUR) ».

La Cour de cassation applique sans surprise une théorie qu'elle a déjà eu l'occasion d'appliquer en matière de bail

d'habitation : par exemple s'agissant des dispositions de la loi ENL modifiant l'article 4 de la loi du 6 juillet 1989 (loi du 13.7.06 et Cass. Civ III : 13.7.11) ou des dispositions de la loi ALUR modifiant l'article 24 (loi du 24.3.16 et avis de la Cour de cassation du 16.2.15).

Cet arrêt a peu d'impact en pratique car la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques du 6 août 2015 est venue préciser la loi ALUR en ajoutant l'article 22 nouveau à la liste des dispositions directement applicables (à compter du 8 août 2015).

Contentieux des baux mixtes : compétence du tribunal d'instance

(Cass. Civ III : 17.11.16)

Le contentieux portant sur un local à usage mixte professionnel et d'habitation relève de la compétence du tribunal d'instance et non du tribunal de grande instance en application des articles R.211-4 et R.221-38 du Code de l'organisation judiciaire.

La Cour de cassation précise en effet que « le tribunal d'instance qui connaît des actions dont un contrat portant sur l'occupation d'un logement est l'objet, la cause ou l'occasion, est compétent pour connaître des actions portant sur les baux mixtes ».

Cette solution s'explique par le fait que l'on applique le statut du bail d'habitation au bail mixte professionnel et d'habitation (loi du 6.7.89 : art. 2, al. 2). Aussi, le juge compétent pour traiter des litiges relatifs à la location d'un local à usage d'habitation l'est également lorsque le local est à usage mixte.

Transfert du bail portant sur un logement social au concubin en situation irrégulière

(Cass. Civ. III : 20.10.16)

Lors du décès du locataire, le contrat de location est transféré au conjoint survivant ou au partenaire lié par un PACS qui ne peut se prévaloir de la co-titularité du bail (Code civil : art. 1751) et aux descendants, ascendants, concubin notoire ou personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès (loi du 6.7.89 : art. 14).

Concernant les logements appartenant aux bailleurs sociaux, le transfert opéré dans le cadre de cette disposition est subordonné à deux conditions complémentaires : le respect des conditions d'attribution dudit logement et que ce dernier soit adapté à la taille de la famille (loi du 6.7.89 : art. 40). Mais ces conditions ne sont pas requises envers notamment le concubin notoire. En l'espèce, après le décès d'un locataire du parc social, son concubin vivant dans le logement depuis plus d'un an avait sollicité le transfert du bail. Le bailleur avait refusé ce transfert au motif qu'il n'établissait pas la régularité et la permanence de son séjour sur le territoire français en application des articles L.300-1 et R.441-1 du Code de la construction et de l'habitation et de l'article 40-1 de la loi du 6 juillet 1989.

La Cour de cassation approuve la Cour d'appel d'avoir déduit que le bail objet du litige devait être transféré au concubin notoire du locataire décédé dans la mesure où le concubin n'était pas tenu de justifier de la régularité et de la permanence de son séjour sur le territoire français en vertu de l'exception prévue à l'article 40-1, alinéa 2 de la loi de 1989.



Publics en difficulté

Électricité et gaz naturel : transmission des données de consommation

(décret n°2016-1618 du 29.11.16 : JO du 30.11.16)

La loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte a prévu que dans le cadre du déploiement des compteurs évolués d'électricité et de gaz naturel (type Linky, Gazpar), les fournisseurs d'énergie mettent à disposition des consommateurs domestiques en situation de précarité énergétique³ « une offre de transmission de données de consommation, exprimées en euros, au moyen d'un dispositif déporté » (loi n°2015-992 du 17.8.15 : art. 28). L'objectif est de faciliter l'accès direct des ménages à leur consommation d'énergie afin qu'ils puissent mettre en œuvre des mesures d'économie d'énergie.

Le décret du 29 novembre 2016 fixe les conditions et les modalités de cette offre (Code de l'énergie : L.337-3-1 et L.445-6). Il entre en vigueur le 1^{er} janvier 2018.

DALO : délais de recours

(décret n°2016-1866 du 23.12.16 : JO du 27.12.16)

Dans le cadre du DALO, le demandeur qui a été reconnu prioritaire et comme devant être logé d'urgence et qui n'a pas reçu d'offre de logement adaptée dans le délai imparti peut introduire un recours devant la juridiction administrative tendant à ce que soit ordonné son logement ou son relogement par l'État, le cas échéant, sous astreinte (CCH : L.441-2-3-1). Ce recours peut être introduit par le requérant qui, passé un délai de trois mois à compter de la décision de la commission de médiation, n'a pas reçu d'offre de logement tenant compte de ses besoins et capacités. Ce délai est porté à six mois dans certains territoires comme les départements d'outre-mer, dans les départements comportant au moins une agglomération, ou une partie d'une agglomération, de plus de 300 000 habitants. Pour ces derniers, ce délai n'était applicable que jusqu'au 31 décembre 2017. Le décret du 23 décembre 2016 prévoit que ce délai de six mois s'applique désormais sans limitation dans le temps dans les départements comportant au moins

³ Il s'agit des bénéficiaires des tarifs sociaux de l'énergie.

une agglomération, ou une partie d'une agglomération, de plus de 300 000 habitants (CCH : R.441-16-1).

EHPAD : annexe au contrat de séjour

(décret n°2016-1743 du 15.12.16 : JO du 16.12.16)

La loi d'adaptation de la société au vieillissement du 28 décembre 2015 prévoit la possibilité d'annexer au contrat de séjour un document précisant les mesures particulières à prendre, autres que celles définies au règlement de fonctionnement, pour assurer l'intégrité physique et la sécurité de la personne et pour soutenir l'exercice de sa liberté d'aller et venir (CASF : L.311-4-1 I).

Le décret du 15 décembre définit le contenu ainsi que la procédure d'élaboration et de révision de cette annexe au contrat de séjour (CASF : R.311-0-5 à R.311-0-9). Un modèle intitulé « Mesures individuelles permettant d'assurer l'intégrité physique et la sécurité du résident et de soutenir l'exercice de sa liberté d'aller et venir » est proposé en annexe du décret avec une notice explicative (partie I) et un modèle type d'annexe (partie II).

Le décret précise également les modalités d'information, de participation et d'expression du résident tout au long de la procédure d'élaboration ou de révision de l'annexe, l'identité et le rôle des différents participants ainsi que les différentes étapes de cette procédure.

Ces dispositions concernent les contrats de séjour conclus entre des résidents et des établissements ou services qui accueillent des personnes âgées ou qui leur apportent à domicile une assistance dans les actes quotidiens de la vie, des prestations de soins ou une aide à l'insertion sociale (CASF : L.312-1-1 6°). Ces établissements peuvent ou non être habilités à recevoir des bénéficiaires de l'aide sociale ou être conventionnés au titre de l'aide personnalisée au logement (CASF : L.342-1). Elles s'appliquent aux contrats de séjour conclus à partir du 1^{er} avril 2017. Les contrats de séjour conclus avant cette date doivent être en conformité au plus tard au 28 juin 2017.

Obligation de signalement des structures sociales et médico-sociales

(décret n°2016-1813 du 21.12.16 : JO du 23.12.16)

À partir du 1^{er} janvier 2017, les établissements et services sociaux et médico-sociaux (EHPA, EHPAD, PUV, MARPA, ...) sont tenus de signaler aux autorités administratives compétentes (préfet de département, directeur général de l'agence régionale de santé, président du conseil départemental) tout dysfonctionnement grave ou événement ayant pour effet de menacer ou de compromettre la santé, la sécurité ou le bien-être des personnes prises en charge.

Le décret du 21 décembre 2016, pris en application de la loi d'adaptation de la société au vieillissement du 28 décembre 2015 (art. 30), précise les modalités de ce signalement.

Sont soumises à ces dispositions les structures sociales et médico-sociales au sens du Code de l'action et des familles ([L. 312 I](#), [L. 321-1](#) et [L. 322-1](#)).

EHPAD : prix des prestations d'hébergement

(arrêté du 23.12.16 : JO du 31.12.16)

Pour l'année 2017, le prix des prestations d'hébergement et des autres prestations proposés aux personnes âgées par les établissements ne peut augmenter de plus de 0,46 % par rapport à l'année précédente.

Ce plafond doit être respecté dans les contrats de séjour conclus avec les établissements d'hébergement pour personnes âgées, non habilités à recevoir des bénéficiaires de l'aide sociale ou non conventionnés au titre de l'aide personnalisée au logement (CASF : L.342-1). Il s'agit en pratique de structures privées dans lesquelles les prix de l'hébergement sont librement fixés à l'entrée.

Pour mémoire, dans les établissements habilités à recevoir les bénéficiaires de l'aide sociale, les tarifs de l'hébergement facturés aux bénéficiaires de l'aide sociale sont fixés chaque année par le président du conseil départemental.

L'annuaire des EHPAD du portail www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr affiche les prix hébergement et les tarifs dépendance pratiqués par les EHPAD afin d'améliorer la transparence sur les prix et les prestations de ces établissements. Depuis décembre 2016, deux nouveaux outils sont accessibles : un comparateur des prix et du reste à charge.

En savoir plus : voir le portail national d'information pour l'autonomie

Création de locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant / Régime d'autorisation de travaux

(arrêté du 8.12.16 : JO du 15.12.16)

Afin d'améliorer la lutte contre l'habitat indigne et de mieux connaître et contrôler les mises en location, les articles L.111-6-1-1 à L.111-6-1-3 du Code de la construction et de l'habitation (art. 91 de la loi ALUR et art. 9 de l'ordonnance du 23.9.05) instaurent un dispositif d'autorisation préalable des travaux conduisant à la création de locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant. Ce régime de demande d'autorisation est institué par une délibération de l'Établissement public de coopération intercommunal compétent ou à défaut par le conseil municipal de la commune concernée.

Cet arrêté précise le champ d'application ainsi que les modalités de mise en œuvre de cette mesure.

En savoir plus : lire l'analyse juridique n°2017-02

DALO : en absence de relogement, pas d'indemnisation d'un préjudice éventuel

(CE : 4.11.16)

Le Conseil d'État vient préciser la nature du préjudice indemnisable lorsqu'un demandeur reconnu prioritaire pour se voir attribuer un logement en urgence n'a pas obtenu d'offre de relogement.

En l'espèce, les demandeurs qui étaient logés dans une résidence sociale, n'ont invoqué, devant le tribunal administratif, que le préjudice économique susceptible de résulter du surcoût de leur relogement dans le parc locatif privé. Leur pourvoi est rejeté, un simple préjudice éventuel

sans préjudice personnel direct et certain résultant de troubles dans leurs conditions d'existence n'ouvrant pas droit à indemnisation.

Copropriété

Fiche synthétique de la copropriété

(décret n°2016-1822 du 21.12.16 : JO du 23.12.16)

La fiche synthétique de la copropriété est un nouveau document qui regroupe les données financières et techniques essentielles à la copropriété et à son bâti. Ce document est créé par la loi ALUR pour permettre aux copropriétaires de disposer à tout moment d'informations essentielles sur la situation générale de la copropriété (caractéristiques et organisation), sur le syndic en cours de mandat, sur les spécificités techniques et les équipements des immeubles, ainsi que sur les comptes. Il doit aussi permettre d'informer les candidats à l'acquisition de lots sur les caractéristiques essentielles de la copropriété dans laquelle le projet est envisagé.

Le contenu de la fiche synthétique de la copropriété est défini par le décret n°2016-1822 du 21 décembre 2016.

La fiche est établie et actualisée une fois par an par le syndic pour être mise à la disposition des copropriétaires et des futurs acquéreurs. Elle doit être établie depuis le 1^{er} janvier 2017 pour les copropriétés de plus de 200 lots. Pour celles de plus de 50 lots, elle sera délivrée à partir du 1^{er} janvier 2018 et à partir du 1^{er} janvier 2019 pour les autres.

En savoir plus : lire l'analyse juridique n°2017-01

Diagnostic technique global : définition des compétences du professionnel

(décret n°2016-1965 du 28.12.16 : JO du 30.12.16)

Depuis le 1^{er} janvier 2017, tout immeuble de plus de dix ans mis en copropriété (CCH : L.731-4) ou tout immeuble en copropriété, à destination partielle ou totale d'habitation (CCH : L.731-1) peut faire l'objet d'un Diagnostic technique global (DTG).

Ce nouveau diagnostic, créé par la loi ALUR permet aux copropriétaires de connaître la situation générale de l'immeuble et d'envisager d'éventuels travaux. Il comporte l'examen de la situation patrimoniale de l'immeuble et une projection sur les dix années à venir des éventuels travaux nécessaires.

Le décret du 28 décembre 2016 définit les compétences techniques du tiers qui réalise le DTG et prévoit l'obligation de mentionner au carnet d'entretien, la liste des travaux préconisés par le DTG lorsqu'il existe.

En savoir plus : lire l'analyse juridique n°2017-03

Comptabilité du syndicat des copropriétaires : actualisation et création de nouvelles rubriques

(décret n°2016-1914 et arrêté du 27.12.16 : JO du 29.12.16)

Depuis le 1^{er} janvier 2017, les copropriétaires peuvent décider de constituer un fonds de travaux pour financer les travaux à venir (loi du 10.7.65 : art. 8-2).

Une actualisation de la nomenclature comptable était nécessaire pour permettre aux syndics de recevoir les premiers appels de cotisations des copropriétaires.

Le décret et l'arrêté du 14 mars 2005 relatifs aux comptes du syndicat des copropriétaires ont été modifiés par un décret et un arrêté du 27 décembre 2016 afin de créer une nouvelle rubrique « fonds de travaux » et mettre en conformité ses annexes comptables (1, 2, 4 et 5 / décret du 27.12.16 : art. 2).

Le syndic est donc désormais en mesure de ventiler, comme pour les créances portant sur des opérations courantes, des emprunts ou des avances, le montant de la cotisation appelée au titre du fonds de travaux.

Ces mesures sont applicables depuis le 1^{er} janvier 2017.

Procès-verbal d'assemblée générale : obligation de signature

(Cass. Civ III du 9.6.16)

La signature en fin de séance du procès-verbal d'Assemblée générale (AG) par le président, le secrétaire et le ou les scrutateurs est une obligation légale (décret du 17.3.67 : art. 17). À défaut, la nullité de l'AG peut être soulevée si des copropriétaires (opposants ou défaillants) prouvent l'absence de signature du Procès-verbal (PV) à l'issue de la séance.

En l'espèce, pour contester la validité de l'AG, une copropriétaire qui sollicitait sa nullité pour défaut de signature avait communiqué un constat d'huissier précisant « que le procès-verbal n'avait pas été rédigé et signé à l'issue de la réunion ».

Or, un PV signé par le président, le secrétaire et deux scrutateurs avait été produit devant le juge.

La Cour d'appel comme la Cour de cassation ont donc rejeté la demande en nullité et ont constaté que la copropriétaire ne rapportait pas la preuve de l'absence de signature à la fin de l'AG, le constat produit ayant été établi à une date inconnue et par fraude.

Désignation d'un administrateur provisoire / QPC

(Cass. Civ III : 5.10.16)

Saisi par une commune de demandes de désignation d'un administrateur provisoire ayant pour mission de prendre toutes les mesures nécessaires et utiles au rétablissement du fonctionnement normal de copropriétés d'un ensemble immobilier, le président du tribunal de grande instance a transmis plusieurs questions prioritaires de constitutionnalité.

L'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 est-il contraire aux articles suivants de la Déclaration de 1789 :

- l'article 4 en ce qu'il porterait atteinte à la liberté contractuelle ainsi qu'au droit au maintien des conventions et contrats légalement conclus ?

- l'article 8 en ce qu'il porterait atteinte au principe de la légalité et des peines ainsi qu'à l'exigence constitutionnelle de la nécessité des peines ?
- l'article 9 en ce que les mesures prises conduiraient ainsi à faire peser sur la personne du syndic une présomption de faute constitutive d'une violation du principe de la présomption d'innocence affirmé par ce même article ?
- l'article 16 en ce qu'il méconnaîtrait le principe du respect des droits de la défense ?

La Cour de cassation a considéré que ces questions ne présentaient pas un caractère sérieux et qu'il n'y avait pas

lieu à renvoi devant le Conseil constitutionnel. La désignation d'un administrateur provisoire d'un syndicat de copropriétaires n'est pas constitutive d'une sanction ayant le caractère d'une punition, qu'une telle mesure temporaire, placée sous le contrôle d'un juge, répond à la nécessité de garantir à chacun un logement décent en rétablissant la situation financière et la conservation de l'immeuble, motif d'intérêt général, et que le législateur, qui en a défini les conditions, n'a pas méconnu sa propre compétence.

Qualité de l'habitat

Lancement du label « Énergie-Carbone » et publication du référentiel lié à la méthode d'évaluation de la performance énergétique des bâtiments neufs

Dans le cadre de la loi de transition énergétique pour la croissance verte, en matière de performance environnementale des bâtiments, une expérimentation pour la construction de bâtiments exemplaires qui préfigure la future réglementation environnementale a été lancée. Ainsi, les ministres de l'Environnement et du Logement ont publié le référentiel relatif au label E+C « Énergie positive et Réduction Carbone ». La mise en place de ce label vise à accroître le développement des bâtiments à énergie positive et à faible empreinte carbone au travers de réalisations exemplaires menées par les maîtres d'ouvrage dans le cadre de cette expérimentation. Ce label se caractérise par un niveau de performance énergétique (Énergie 1 à Énergie 4 pour le plus performant, à énergie positive) fondé sur l'indicateur énergétique BEPOS, ainsi que par un niveau de performance environnementale relative aux émissions de gaz à effet de serre (deux niveaux : Carbone 1 et Carbone 2).

Dans le domaine du logement, cinq organismes pourront délivrer ce label :

- Céquami : pour les maisons individuelles en secteur diffus,
- Cerqual : pour les logements collectifs et individuels groupés, les résidences services et les établissements médico-sociaux,
- Certivéa : pour les bâtiments non-résidentiels,
- Prestaterre et Promolec Services : pour les logements collectifs et les maisons individuelles.

Les maîtres d'ouvrage sont invités à faire part de leurs retours d'expérience ([voir le site dédié](#)).

En outre, [le référentiel relatif aux méthodes d'évaluation des constructions](#) faisant preuve d'exemplarité environnementale a été publié. Il définit la méthode de calcul des indicateurs relatifs au bilan énergétique et à la performance environnementale du bâtiment sur l'ensemble de son cycle de vie, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre. Il vient en complément de la

réglementation thermique actuelle applicable aux bâtiments neufs (RT 2012).

À noter que les bâtiments d'habitation dits BEPOS pouvant bénéficier du bonus de constructibilité doivent atteindre le niveau Carbone 2.

En savoir plus : lire l'analyse juridique n°2016-20

Labellisation et suivi technique, administratif et financier des territoires à énergie positive pour la croissance verte

(instruction du Gouvernement du 7.11.16)

Un territoire à énergie positive pour la croissance verte (TEP-CV) est un territoire d'excellence de la transition énergétique et écologique. La collectivité s'engage à réduire les besoins en énergie de ses habitants, des constructions, des activités économiques, des transports et des loisirs. Elle propose un programme global pour un nouveau modèle de développement, plus sobre et plus économe. Une instruction du Gouvernement du 26 mai 2015 définit la mise en place des conventions particulières pour ces territoires pour bénéficier d'un appui financier dans le cadre de l'enveloppe spéciale transition énergétique.

La présente instruction la modifie et prévoit que, par dérogation au principe posé dans la convention initiale, peut bénéficier d'une partie de l'appui financier accordé au territoire concerné (collectivités territoriales et leurs groupements) une société d'économie mixte, une association ou une autre personne morale de droit privé. Les demandes motivées des territoires, accompagnées de l'avis de la communauté régionale de travail transition énergétique et de l'avis du préfet seront examinées. En cas d'accord de la ministre de l'Écologie, une convention spécifique sera rédigée et signée, en présence du territoire lauréat et d'un représentant de la Caisse des dépôts. Cette nouvelle convention doit être rédigée dans le respect des règles nationales et européennes applicables à chacune des catégories de personnes morales citées précédemment en matière de versement de subventions par une autorité publique, et notamment celles relatives aux aides de l'État. Si le demandeur est une association, il convient ainsi de respecter les dispositions figurant dans la circulaire du Premier ministre n° 5811 SG du 29 septembre 2015

relative aux nouvelles relations entre les pouvoirs publics et les associations.

Urbanisme

Précisions liées à la mise en œuvre des associations foncières urbaines

(décret n°2016-1514 du 8.11.16 : JO du 10.11.16)

L'article 163 de la loi ALUR (cf. [Habitat Actualité numéro spécial loi ALUR](#)) a introduit la catégorie des Associations foncières urbaines de projet (AFUP) au sein des Associations foncières urbaines autorisées (AFUA) afin de faciliter la mise en place des projets d'aménagement⁴ en donnant un rôle central à la collectivité territoriale. Ainsi, il permet à la collectivité de définir un périmètre de projet pour inciter les propriétaires à se rassembler au sein de celui-ci et les conseiller dans leurs démarches opérationnelles (bilan d'aménagement, participation aux financements des équipements).

Le décret du 8 novembre 2016 précise les conditions de dépôt et d'instruction des projets d'AFUA, notamment en encadrant le pouvoir du préfet en amont (lors de la création) et au moment du remembrement en introduisant des délais lorsqu'ils n'existaient pas ou en les réduisant lorsqu'ils existaient. Par ailleurs, pour aligner ce régime sur celui des permis d'aménager, il introduit une caducité des prescriptions propres à l'opération au terme de dix ans si le périmètre est couvert par un document d'urbanisme.

Il introduit également des mesures spécifiques aux AFUP : conditions de délimitation par la collectivité du périmètre de projet et insertion du périmètre dans les annexes du document d'urbanisme, complément au contenu des dossiers de création et de remembrement, assouplissement des conditions de distraction d'un terrain aménagé (CU : nouveaux art. R.322-6-1 et R.322-10-1).

Dispense de recours à un architecte : seuil de 150 m²

(décret n°2016-1738 du 14.12.16 : JO du 16.12.16)

L'article 82 de la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine prévoit la diminution du seuil de recours obligatoire à un architecte lorsqu'un particulier demande un permis de construire (ce seuil est fixé actuellement à 170 m², CU : R.431-2, a).

Pour les demandes de permis de construire déposées à compter du 1^{er} mars 2017, le présent décret fixe à 150 m² le seuil au-delà duquel les personnes physiques sont tenues de recourir à un architecte lorsqu'elles édifient ou modifient des constructions, à l'exception des constructions à usage agricole.

En savoir plus : lire l'analyse juridique n°2016-25

Taxe d'aménagement : actualisation annuelle des tarifs par m²

(arrêté du 7.11.16 : JO du 15.11.16)

Les tarifs par m² relatifs à la taxe d'aménagement (CU : L.331-11) s'élèvent, pour la période du 1^{er} janvier 2017 au 31 décembre 2017, aux valeurs suivantes : 705 € hors Île-de-France, 799 € en Île-de-France (indice : 1622).

Précisions du contenu des sous-destinations de constructions dans les documents d'urbanisme

(arrêté du 10.11.16 : JO du 25.11.16)

Les documents d'urbanisme (PLU(i), POS) et le Règlement national d'urbanisme (RNU) peuvent prescrire des règles spécifiques par destination et sous-destination (CU : R. 151-28). Pour favoriser le développement d'un urbanisme de projet, [le décret du 28 décembre 2015](#), entré en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2016, a permis de moderniser le règlement du PLU. Cette réforme a réduit le nombre de destinations possibles en passant de neuf à cinq et en 21 sous-destinations.

L'arrêté du 10 novembre 2016 précise le contenu des sous-destinations. Concernant la destination « habitation », elle est subdivisée en deux, « logement » et « hébergement », ainsi définies :

- la sous-destination « logement » vise les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». Elle inclut notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs ;
- la sous-destination « hébergement » cible les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec services. Il inclut notamment « les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie ».

L'arrêté s'applique à compter du 26 novembre 2016.

Pour mémoire, les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations (CU : R. 151-27) sont contrôlés lors du dépôt d'une déclaration préalable. En cas de dépôt d'un permis de construire, le contrôle vise aussi les changements entre sous-destinations d'une même destination.

Avis de l'Autorité de la concurrence : fonctionnement concurrentiel du secteur du foncier constructible

(avis n°16-A - 21 du 17.11.16)

Saisie par l'association Consommation, logement et cadre de vie (CLCV), l'autorité de la concurrence a rendu un avis

⁴ Le remembrement des parcelles et les travaux nécessaires, la construction et l'entretien d'équipement d'usage collectif.

sur le fonctionnement du secteur du foncier constructible. Sur la base du constat fait par cette association de l'augmentation trois fois plus rapide du prix d'un mètre carré de terrain par rapport au mètre carré de bâti et des disparités locales des prix du foncier sans lien direct avec des critères objectifs, une plus grande transparence des prix sur les marchés fonciers lui semble nécessaire pour améliorer la fluidité du marché, même si elle n'est pas suffisante pour empêcher les pratiques de rétention foncière. L'Autorité de la concurrence préconise ainsi un plus large accès des professionnels et des particuliers aux informations sur le prix des terrains constructibles.

Elle salue les récentes mesures qui conduisent à renforcer la transparence du marché, sans introduire de possibilités d'entraves à la concurrence, et invite les pouvoirs publics à poursuivre le processus engagé. En effet, les notaires et les services fiscaux détiennent, de par leurs missions de service public, les données les plus précises et

complètes sur les transactions. Les textes législatifs et réglementaires récents ont élargi l'accès à ces bases de données, en les rendant accessibles à tous les professionnels du secteur (aménageurs, promoteurs, agences immobilières...) et aux particuliers (cf [Habitat Actualité 153](#)). L'Autorité recommande que l'accès à ces bases notariales et fiscales soit fait dans des conditions objectives et non discriminatoires, afin que l'ensemble des professionnels du secteur et les particuliers aient accès aux informations dans des conditions similaires. Elle souligne donc la nécessité de développer un moyen d'accès aux statistiques DVF pour les particuliers et préconise que soit adopté rapidement le dernier arrêté qui permettra de finaliser le dispositif d'accès aux bases de données des notaires (tarifs de la communication des informations). (NB : l'arrêté est paru depuis la rédaction de l'avis)



Professionnels

Tarifs réglementés des notaires : compléments à l'arrêté du 26 février 2016

(arrêté du 28.10.16 : JO du 5.11.16)

Pour mémoire, dans le cadre de la réforme des tarifs des professions réglementées, un arrêté du 26 février 2016 (cf. [analyse juridique n°2016-08](#) et [Habitat Actualité n°149](#)) a fixé, pour une période transitoire de deux ans (comprise entre le 1^{er} mars 2016 et le 28 février 2018) les tarifs des notaires. Des aménagements sont apportés à ce texte. L'arrêté du 28 octobre 2016 complète la liste des émoluments perçus par les notaires et clarifie les tarifs applicables aux prestations réalisées en vertu du droit local dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle. En outre, le texte réglementaire corrige des erreurs matérielles.

Ainsi, pour les promesses de vente supérieures à dix-huit mois, un tarif dégressif proportionnel est établi (Code de commerce : A.444-163-2). Pour mémoire, depuis le 1^{er} juillet 2009, toute promesse de vente d'une durée supérieure à 18 mois doit faire l'objet d'un acte authentique lorsque le vendeur est une personne physique. À défaut, la promesse est nulle.

De même, les démarches concernant l'obtention et la vérification d'un certificat de mesurage ou d'un document composant le dossier de diagnostic technique donnent lieu à la perception d'un émoluments fixe de 15,38 €.

Enfin, de nouveaux articles (A. 444-177 à A. 444-186) fixent dorénavant la rémunération due aux notaires pour leurs différentes interventions résultant de dispositions spécifiques applicables dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle.

Nullité pour défaut de date certaine d'un mandat de vente envoyé par lettre simple

(Cass. Civ III : 28.9.16)

Dans cet arrêt, la Cour de cassation juge qu'en l'absence de date certaine du mandat confié à un agent immobilier, la formalité de l'enregistrement chronologique de cet acte, exigée par l'article 72 alinéa 4 du décret du 20 juillet 1972, n'est pas régulièrement accomplie, de sorte que le mandat est nul et que le professionnel soumis à la loi Hoguet perd le droit au paiement de la clause pénale.

En l'espèce, aux termes d'un mandat de vente signé le 2 juillet 2010 par le mandant et le 5 juillet 2010 suivant par l'agent immobilier, le vendeur mandate le professionnel pour rechercher un acquéreur pour des locaux commerciaux, le mandat comportant une clause d'exclusivité. Le mandat signé par l'agent immobilier est envoyé au vendeur par courrier simple en date du 5 juillet. Puis, l'agence est informée de la cession des locaux par l'entremise d'un autre professionnel : elle adresse alors au mandataire une mise en demeure qui reste vaine, avant d'assigner cette dernière en paiement de la clause pénale prévue dans le mandat.

Le juge du fond prononce la nullité du mandat pour remise tardive et rejette la demande en paiement de la clause pénale. En effet, l'article 78 du décret d'application de la loi Hoguet impose qu'en présence d'un mandat contenant une clause d'exclusivité ou d'une clause pénale, ou lorsqu'il comporte une clause aux termes de laquelle des honoraires sont dus par le mandant même si l'opération est conclue sans les soins de l'intermédiaire, cette clause ne peut recevoir application que si elle résulte d'une stipulation expresse d'un mandat dont un exemplaire a été remis au mandant. Sur ce point, la Cour de cassation exige une remise immédiate d'un tel mandat, à peine de nullité (Cass. Civ III : 25.2.10).

La Cour de cassation confirme l'arrêt d'appel mais invoque non plus l'article 78 du décret du 20 juillet 1972 mais l'article 72 du texte réglementaire. Faute de date certaine du courrier simple daté du 5 juillet 2010 et en présence d'un mandant qui indique l'avoir reçu ultérieurement, il n'est pas sûr que l'agent immobilier ait adressé le courrier à cette date.

En conséquence, la formalité de l'enregistrement chronologique de cet acte exigée par l'article 72 alinéa 4 du

décret du 20 juillet 1972 n'est pas régulièrement accomplie. La nullité du mandat est donc confirmée. De même que la perte du droit au paiement de la clause pénale.

À la lecture de la décision, les agents immobiliers préféreront, quand la remise en main propre du mandat n'est pas possible, un envoi par lettre recommandée avec accusé de réception.

Droit général

Dispositions relatives aux ADIL

(décret n°2016-1713 du 12.12.16 : JO du 14.12.16)

Le présent décret a pour objet d'adapter les dispositions réglementaires relatives aux ADIL à la nouvelle possibilité de créer, outre les ADIL départementales, des ADIL interdépartementales, métropolitaines ou départementales-métropolitaines, en application de l'article 46 de la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République.

Il adapte ainsi les dispositions des articles R.366-5 à R.366-8 du Code de la construction et de l'habitation ainsi que l'annexe à l'article R.366-5 précité relative aux clauses à insérer dans les statuts des ADIL et l'annexe à l'article R.366-1 du même code relatif aux clauses à insérer dans les statuts de l'Association nationale pour l'information sur le logement (ANIL).

Il adapte aussi l'article R.366-7 du CCH relatif aux modalités d'agrément d'une ADIL, pour tenir compte du principe « silence vaut acceptation » (cf [liste des procédures pour lesquelles le silence gardé par l'administration sur une demande vaut accord](#)), dans un délai de deux mois après la demande d'agrément. La phrase prévoyant qu'au-delà de quatre mois, le silence de l'administration valait rejet est supprimée. L'ANIL dispose désormais d'un délai d'un mois au lieu de deux pour donner son avis à l'État.

Mode de preuve : fiabilité des copies

(décret n°2016-1673 du 5.12.16 : JO du 6.12.16)

L'ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016 portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations entrée en vigueur le 1^{er} octobre prévoit le remplacement de l'ancien article 1348 du Code civil par un nouvel article 1379. Cette disposition pose un nouveau principe selon lequel la copie fiable a la même force probante que l'original, que celui-ci subsiste ou non. Selon cet article, est présumée fiable jusqu'à preuve du contraire toute copie résultant d'une reproduction à l'identique de la forme et du contenu d'un acte, dont l'intégrité est garantie dans le temps par un procédé conforme à des conditions fixées par décret en Conseil d'État. Le présent décret vient préciser les modalités du procédé permettant de présumer la fiabilité de la copie réalisée, c'est-à-dire sa fidélité à l'original et son incorruptibilité (date de la copie, empreinte électronique

pour éviter toute modification ultérieure de la copie, signature électronique).

Aide juridique : dispositions diverses

(décret n°2016-1876 du 27.12.16 : JO du 28.12.16)

Ce décret fixe le montant de la rétribution de l'avocat et du médiateur assistant une partie bénéficiaire de l'aide juridictionnelle dans le cadre d'une médiation judiciaire ou d'une médiation conventionnelle donnant lieu à la saisine du juge aux fins d'homologation d'un accord.

Le texte précise, par ailleurs, les indications et les pièces à fournir pour le dépôt d'une demande d'aide juridictionnelle pour permettre la simplification du formulaire de demande d'aide juridique. Il étend l'effet interruptif de la demande d'aide juridictionnelle à l'ensemble des juridictions du second degré.

Ce texte est applicable aux demandes d'aide juridictionnelle présentées à compter du 1^{er} janvier 2017.

Sanctions de l'empiétement : point sur la jurisprudence de la Cour de cassation

(Cass. Civ III : 10.11.16 : n°15-25113, n°15-19561, n°15-21949)

Par trois arrêts en date du 10 novembre 2016, la Cour de cassation précise sa jurisprudence concernant l'empiétement sur la propriété d'autrui (Code civil : art. 545) :

- dans le premier arrêt (n°15-25113), la Cour considère qu'un empiétement de 0.04 m² sur la propriété voisine ne permet pas de fonder une demande de démolition. Elle lui préfère un « raboutage permettant de mettre fin à l'empiétement constaté ». Aussi, elle casse la décision de la Cour d'appel qui avait ordonné la destruction totale de l'ouvrage. En conclusion, lorsque le juge est saisi d'une demande de démolition, il doit rechercher si une autre solution (telle que l'adaptation de la construction litigieuse) permet de mettre fin à l'empiétement ;
- dans le deuxième arrêt (n°15-19561), elle rappelle qu'il ne peut être porté atteinte au droit de propriété. S'agissant d'un débord de toiture de 20 cm, surplombant la propriété voisine, elle casse, au visa de l'article 545 du Code civil qui dispose que « nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité », l'arrêt d'appel qui avait rejeté la demande de démolition ;

dans le dernier arrêt (n°15-21949), la Cour fait une application stricte de l'interdiction de l'empiétement sur la propriété d'autrui. En l'espèce, un propriétaire « empiétant » avait été condamné en appel à démolir sa construction sous astreinte dans un délai de deux ans. Le litige en cause devant la Cour de cassation concerne la liquidation de cette astreinte. Le propriétaire démontre avoir réalisé les travaux, toutefois un empiétement minime persiste. La Cour confirme la liquidation de l'astreinte sans rechercher si la demande de réalisation de nouveaux

travaux ne pouvait pas être considérée comme disproportionnée et si la demande de liquidation ne pouvait pas constituer un abus de droit de la part du propriétaire victime de l'empiétement (voir sur ce point : [Cass. Civ III QPC : 11.2.16](#)).

En conclusion, la Cour de cassation rappelle clairement que nul ne peut être contraint de subir un empiétement sur sa propriété et souligne dans le même temps qu'une solution alternative à la destruction totale de l'ouvrage peut être recherchée pour mettre fin à l'empiétement.

Fenêtre sur...

Les acteurs

RICS

Philippe Pelletier a été nommé, le 2 décembre 2016, président de la Royal Institution of Chartered Surveyors en France (RICS) pour une période de trois ans.

La RICS est une organisation internationale qui a pour objectif de réguler la profession immobilière à travers la mise en place de normes déontologiques et des standards.

En savoir plus : lire le communiqué de presse

Réseau national des collectivités pour l'habitat participatif

Alain Jund, adjoint au maire de Strasbourg et vice-président de l'Eurométropole en charge de l'urbanisme, a été réélu le 16 novembre 2016 à la présidence du Réseau national des collectivités pour l'habitat participatif (RNCHP). Créé en 2010, le RNCHP permet aux collectivités de mutualiser leurs expériences en matière d'habitat participatif.

En savoir plus : lire le communiqué de presse

Fédération des Offices publics de l'habitat

Le Conseil fédéral du 13 décembre 2016 a réélu **Alain Cacheux**, président de la Fédération des Offices publics de l'habitat.

En savoir plus : lire le communiqué de presse

Édition

Ministère du Logement et de l'Habitat durable



Transparence.logement.gouv.fr

Le ministère du Logement a lancé en décembre 2016 un portail qui offre un accès aux principales données, informations et services utiles dans le domaine du logement.

En savoir plus : consulter le portail



Le nouveau registre national des copropriétés

La plaquette du ministère du Logement présente les objectifs du registre des copropriétés et explique les étapes de l'immatriculation sur le site www.registrecoproprietes.gouv.fr.

En savoir plus : lire la publication



Le guide des réparations locatives

Qui répare quoi ? Le guide illustré du ministère indique qui, du propriétaire ou du locataire est, responsable de l'entretien de chaque partie du logement.

En savoir plus : lire le guide

Plan bâtiment durable



Tableau de bord du bâtiment durable : une dynamique réelle qui doit s'amplifier

Le Plan bâtiment durable, avec le soutien du CSTB, publie la troisième édition de son tableau de bord du bâtiment durable. Fondé sur des données publiques, ce tableau de bord a vocation à donner une photographie à fin 2014 de la dynamique de construction et de rénovation énergétique en France et au regard des différents objectifs fixés.

En savoir plus : lire la publication

ANIL



CEE

L'ANIL a publié un nouveau dépliant concernant les certificats d'économie d'énergie.

En savoir plus : lire le dépliant

HABITAT ACTUALITÉ



Ce bulletin bimestriel fait le point sur l'actualité du secteur du logement : études, propositions, projets et évolution de la réglementation, jurisprudence...

[Consulter tous les « Habitat Actualité »](#)

PUBLICATIONS

[Analyses juridiques](#)

[Jurisprudence](#)

[Études & éclairages](#)

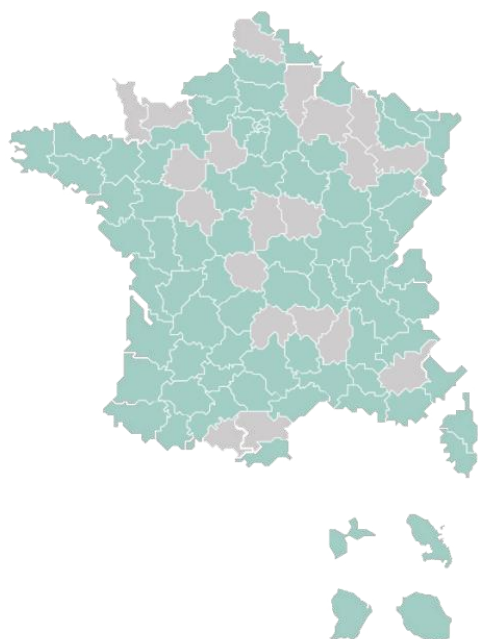
[Indicateur des taux](#)

Notre expertise à votre service

Le réseau des ADIL vous apporte une information complète, neutre et gratuite sur toutes les questions de logement.

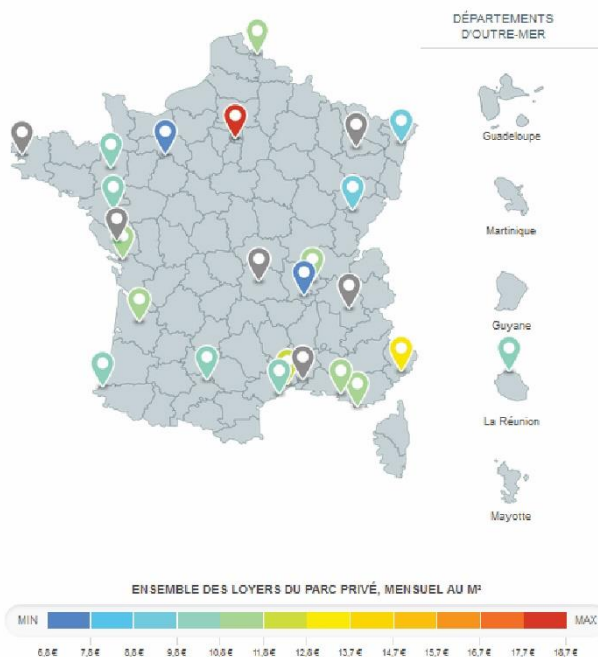


Votre ADIL



Le réseau des observatoires locaux des loyers pour connaître les niveaux des loyers du parc privé.

OBSERVATOIRES
DES LOYERS.ORG



Date de publication : 20 janvier 2017

N° ISSN : 09996-4304

Directrice de la publication : Géraldine Chalencon

Comité de rédaction : Maxime Chodorge, Roselyne Conan, Thierno Diallo, Naima Kherbouche, Mélisande Langeard, Sandy Lucier, Nicole Maury, Sylvie Merlin, Dalila Mokrani, 7`fa YbhDUJ UFXZMélanie Sene, Hilda Schmit, Marion Tonat, Selma Fahlgren

Assistante de rédaction : Perrine de Joux