



## Loi relative à la croissance et la transformation des entreprises : dispositions en lien avec le logement

(Loi n° 2019-486 du 22.5.19 relative à la croissance et la transformation des entreprises : JO du 23.5.19)

L'objectif de la loi du 22 mai 2019 est "de donner aux entreprises les moyens d'innover, de se transformer, de grandir et de créer des emplois". Elle comporte 221 articles dont certains ont des conséquences en matière de logement.

Le Conseil Constitutionnel a partiellement jugé la loi conforme à la Constitution (Cons. Constit. : 16.5.19, n° 2019-781 DC).

En matière de logement, il a censuré pour non-respect de la procédure législative (défaut de lien avec le projet de loi initial) certaines dispositions :

- les articles 181 à 183 modifiant le régime des sociétés civiles de placement immobilier et notamment les éléments qui peuvent constituer leur actif ;
- l'article 204 qui prévoyait l'exclusion des syndics de copropriété des obligations en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme ;
- les articles 213, 214 et 215 qui avaient pour objet de mettre fin aux tarifs règlementés de vente de gaz et d'électricité.

En revanche, il a jugé conforme à la procédure l'adoption de l'article 128 concernant une expérimentation en matière de bail réhabilitation.

Cette analyse juridique présente les principales mesures de la loi relative à **la croissance et la transformation des entreprises (loi PACTE) en lien avec le logement**. La date d'entrée en vigueur est mentionnée à chaque disposition.

### Les mesures en lien avec le financement

#### Développement du financement participatif

(loi PACTE : art. 74, 97, 98, 99 / Code monétaire et financier : L. 548-1 al. 5, L. 548-6)

Le statut d'intermédiaire en financement participatif a été créé par l'ordonnance du 30 mai 2014, qui en introduit une définition dans le Code monétaire et financier : "*L'intermédiation en financement participatif consiste à mettre en relation, au moyen d'un site internet, les porteurs d'un projet déterminé et les personnes finançant ce projet*" (Code monétaire et financier : L.548-1).

Afin de favoriser le développement du financement participatif, plusieurs mesures sont mises en œuvres :

- la notion de projet, pouvant faire l'objet d'un financement participatif, est précisée : "un projet consiste en une opération prédéfinie ou en un ensemble d'opérations prédéfini en termes

d'objet, de montant, de calendrier, de projection financière et de résultat attendu" (loi PACTE : art. 97 / Code monétaire et financier : L.548-1, al. 5)

- les intermédiaires en financement participatif sont considérés comme des intermédiaires en opération de banque et en services de paiements et sont par conséquent intégrés au chapitre IX du Code monétaire et financier (loi PACTE : art. 98).
- les règles de bonne conduite et d'organisation des intermédiaires en financement participatif sont renforcées (loi PACTE : art. 74) : ils devront mettre en garde, d'une part, les prêteurs sur les risques liés au financement participatif, notamment en publiant les taux de défaillance enregistrés sur les projets en cours ou financés depuis plus de 12 ans et, d'autre part, les porteurs de projet sur les risques d'un endettement excessif (Code monétaire et financier : L.548-6).

Par ailleurs, à titre expérimental et pour une durée de trois ans à compter de la promulgation de la loi, un intermédiaire en financement participatif pourra, à titre complémentaire, mettre en relation prêteurs et emprunteurs ayant des liens établis au sein d'une même entreprise ou d'un même groupe d'entreprises (salariés, dirigeants, associés, clients et fournisseurs) pour des opérations de crédit visant au financement de projets personnels déterminés.

Dans le cadre de cette expérimentation, l'opération de prêt répond, notamment, aux conditions suivantes :

- l'emprunteur ne peut emprunter plus de 30 000 € pour un même projet personnel ;
- le montant prêté par prêteur pour une même opération ne peut être supérieur à 2 000 € ;
- la durée de remboursement du prêt ne peut être supérieure à 5 ans ;
- le taux conventionnel applicable est fixe.

Un décret précisera les modalités d'information et de suivi requises de l'intermédiaire en financement participatif.

Les articles 74, 97, et 98 sont d'application immédiate.

## **Suppression de l'obligation de domiciliation bancaire**

**(loi PACTE : art. 206, XV / C. conso : L. 313-25 et L. 313-25-1)**

Jusqu'alors les banques pouvaient imposer dans les offres de prêt immobilier la domiciliation des revenus de l'emprunteur pour une durée de dix ans en contrepartie d'un avantage individualisé (C. conso : L.313-25-1 / ord. du 1.6.17). En cas de non-respect de la clause, la banque avait la possibilité de supprimer l'avantage individualisé. Le caractère obligatoire de la domiciliation des revenus est désormais supprimé.

L'offre de crédit devra ainsi indiquer si le prêt est subordonné à la condition de domiciliation. La domiciliation sera dès lors librement négociée entre les parties.

Cette mesure est d'application immédiate.

## **Les mesures en lien avec l'assurance**

### **Remise d'une attestation d'assurance par les entreprises du bâtiment**

**(loi PACTE : art. 66 / loi du 5.7.96 : art. 22-2)**

La loi dispense les entreprises du bâtiment et de travaux publics ainsi que les maîtres d'œuvre de l'obligation de faire apparaître sur chacun de leurs devis et sur chacune de leurs factures, l'assurance professionnelle obligatoire ainsi que la géographie de leur contrat ou de leur garantie, prévue à l'article 22-2 de la loi du 5 juillet 1996.

Cette mesure est d'application immédiate.

## **Fonds de garantie des assurances obligatoires**

**(loi PACTE : art. 206 / ord. n°2017-1609 du 27.11.17 : JO du 28.11.17)**

L'ordonnance du 27 novembre 2017 (cf. Habitat actualité n°160) étend le périmètre d'action du Fonds de garantie des assurances obligatoires (FGAO) aux défaillances des entreprises opérant en Libre prestation de service (LPS) et Libre établissement (LE). Pour tous les contrats d'assurance souscrits ou renouvelés depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2018, le dispositif d'indemnisation des particuliers en cas de défaillance d'une entreprise d'assurance dans le domaine notamment de la garantie décennale de dommages aux ouvrages est assuré. Elle pérennise également le financement du FGAO en imposant la contribution de toutes les entreprises y compris celles exerçant en LPS ou LE. Elles contribuent chaque année au fonds et peuvent être sollicitées pour une contribution complémentaire dès lors que les réserves du fonds sont insuffisantes pour faire face à de nouvelles faillites d'entreprises d'assurance. Cette ordonnance est ratifiée.

## **Les acteurs du logement**

### **Délivrance des cartes professionnelles**

**(loi PACTE : art. 41 / loi du 2.1.70 : art. 3)**

La loi précise les modalités de délivrance des cartes professionnelles pour exercer les activités soumises à la loi du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, dite loi Hoguet : dans les circonscriptions où il n'existe pas de chambre de commerce et d'industrie territoriale, l'octroi de la carte sera effectué par le président de la chambre de commerce et d'industrie de région.

Cette mesure est d'application immédiate.

### **Modernisation de la Caisse des dépôts**

**(loi PACTE : art. 107 à 116 / Code Monétaire et Financier : L.518-4 et s.)**

La gouvernance de la Caisse des dépôts se modernise en vue d'améliorer ses actions en faveur des territoires. Les compétences de la commission de surveillance sont étendues et sa composition est modifiée.

Outre les parlementaires et les sénateurs, la Commission sera également composée de personnalités qualifiées indépendantes désignés en raison de leurs compétences dans les domaines financier, comptable et économique ou de gestion, et de représentants des salariés.

Ces mesures entreront en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2020, à l'exception de celle relative à la présence de la représentation des salariés au sein de la Commission qui est d'application immédiate.

La supervision de l'établissement sera exercée par l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR). Auparavant, la Caisse était supervisée par sa propre Commission de surveillance. L'ACPR pourra notamment adresser à la Caisse des dépôts des recommandations, injonctions, mises en demeure et sanctions.

Cette mesure entre en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2020.

Enfin, l'autonomie du directeur général est accrue. Le directeur peut désormais désigner un ou plusieurs directeurs délégués, à qui il peut déléguer une partie de ses pouvoirs, pour l'assister dans ses fonctions de direction.

Cette mesure est d'application immédiate.

## **Lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme : évolution des professionnels assujettis**

(loi PACTE : 206 / Code monétaire et financier : L.561-2 / Loi du 10.7.65 : art. 18-1-1 / loi du 2.1.70 : art. 8-2, art. 8-2-1)

Dans le cadre de la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme, certains professionnels de l'immobilier soumis aux dispositions de la loi Hoguet ont une obligation de vigilance vis-à-vis de leur clientèle (Code monétaire et financier : L.561-5) et de signalement de toute situation dont ils ont connaissance ou soupçonnent qu'elle soit en lien avec une infraction passible d'une peine de prison de plus d'un an ou participent au financement du terrorisme (Code monétaire et financier : L.561-15), auprès du service Tracfin (Traitement du renseignement et de l'action contre les circuits financiers clandestins), dépendant du ministère en charge de l'économie et des finances.

La liste des professionnels de l'immobilier concernés par cette mesure est modifiée par la loi Pacte. L'ordonnance du 1<sup>er</sup> décembre 2016 renforçant le dispositif français de lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme est ratifiée, afin notamment d'inclure les professionnels intervenant dans des opérations d'échange, de location ou de sous-location (saisonnnière ou non, meublée ou non meublée) dans les professionnels soumis à l'obligation de vigilance et de déclaration auprès du service Tracfin.

## **Autres mesures**

### **Participation de l'effort de construction**

(loi PACTE : art. 11, IX / Code de la sécurité sociale : L.834-1 / CCH : L.313-1 ou -2)

La loi rationalise différents seuils d'effectifs dans les entreprises autour de trois niveaux (11, 50 et 250 salariés), afin de simplifier et rendre plus lisible l'environnement juridique des entreprises et lever les freins à l'embauche et à la croissance.

Parmi ces seuils, la loi relève celui relatif à la Participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC) : l'obligation concerne désormais les entreprises de plus de 50 salariés (20 auparavant).

Par ailleurs, la dispense de versement de la PEEC pendant une durée de trois ans, appliquée aux employeurs qui atteignaient ou dépassaient le seuil de de vingt salariés, est supprimée.

Cette mesure entre en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2020.

### **Réforme du droit des suretés**

(loi PACTE : art. 60)

La loi PACTE habilite le Gouvernement à réformer par voie d'ordonnance le droit des sûretés, dans l'objectif de "simplifier le droit des sûretés et renforcer son efficacité, tout en assurant un équilibre entre les intérêts des créanciers, titulaires ou non de sûretés, et ceux des débiteurs et des garants".

Dans un délai de 2 ans à compter de la publication de la présente loi, il pourra notamment :

- réformer le droit du cautionnement, afin de rendre son régime plus lisible et d'en améliorer l'efficacité, tout en assurant la protection de la caution personne physique ;
- améliorer les règles relatives aux sûretés immobilière : tout d'abord, en remplaçant les privilèges immobiliers spéciaux soumis à publicité par des hypothèques légales pour mettre sur un même pied d'égalité, en matière de sureté, les professionnels de l'immobilier que sont les vendeurs d'immeuble, banquiers, architectes et entrepreneurs, qui auparavant bénéficiaient de privilèges spéciaux) ; ensuite, en élargissant les dérogations à la prohibition des hypothèques de biens à venir ; cette mesure vise à encourager la construction en permettant la constitution d'une garantie sur les biens non encore construits au profit d'organismes prêteurs ou tout autre créancier ; enfin, en étendant le maintien de la couverture hypothécaire en cas de subrogation

à l'ensemble des accessoires. Cette disposition vient compléter l'article 1346-4 alinéa 2 du Code civil qui prévoyait que le subrogé ne pouvait couvrir que l'intérêt légal attaché à la créance. Avec cette extension, les frais accessoires de la créance seront également couverts, en plus de l'intérêt légal ;

- moderniser les règles du Code civil relatives à la conclusion électronique des actes sous signature privée relatifs à des sûretés réelles ou personnelles afin d'en faciliter l'utilisation ;
- simplifier et moderniser les règles relatives aux sûretés mobilières.

## **Opérations d'autoconsommation collective**

**(loi PACTE : art. 126 / Code de l'énergie : L.315-2 et L.315-3)**

L'autoconsommation collective consiste à consommer tout ou partie de l'énergie que l'on produit. Elle est collective si les parties prenantes sont liées entre elles au sein d'une personne morale (association, coopérative, copropriété...). Les possibilités de réaliser une opération d'autoconsommation collective sont élargies. Notamment, les établissements raccordés au réseau basse tension peuvent y participer. Le périmètre est désormais basé sur un critère de proximité géographique, fixé par arrêté ministériel. Le dispositif est mis en place à titre expérimental pour une durée de cinq ans. En outre, le seuil de 100 kilowatts relatif à l'obligation pour la Commission de régulation de l'énergie d'établir un tarif d'utilisation des réseaux publics pour les consommateurs participant à ces opérations est supprimé.

Cette mesure est d'application immédiate.

## **Réduction de la durée du bail à réhabilitation dans la région Provence-Alpes-Côte d'Azur**

**(loi PACTE : art. 128 / CCH : L.252-1)**

Dans le cadre d'un bail à réhabilitation, les organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage (CCH : L.365-2) doivent respecter un délai de six ans (et non plus 12 ans) pour réhabiliter le logement, dès lors que ce dernier est vacant depuis plus d'un an au moment de la signature du bail.

Cette disposition est mise en place à titre expérimental, pour une durée de trois ans à compter de la publication de la loi et concerne exclusivement le territoire de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur.

La mesure est d'application immédiate.

## **Suivi de la loi**

**(loi PACTE : art. 221)**

Le gouvernement adressera tous les six mois jusqu'à la publication de l'ensemble des ordonnances et des mesures réglementaires concernées un tableau de bord de l'état d'avancement des ordonnances et des mesures réglementaires concernées ainsi qu'un échéancier des mesures réglementaires à prendre.

***Réponse donnée sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux***