



N° 168  
Juin 2019

## SOMMAIRE

### LE RÉSEAU

Synthèse de la table ronde « Sécuriser les rapports locatifs pour mobiliser le parc privé »	2
---	---

### ÉTUDES & COMMENTAIRES

De l'ANIL et des ADIL	4
Sécuriser sa mise en location face au risque d'impayés	4
De nos partenaires	4
Louer en confiance : 37 propositions pour un développement équilibré et conforme à l'intérêt général du parc locatif privé	4
Une personne sur dix connaît des difficultés de logement durables	5
Les comportements de consommation en 2017 : le transport pèse plus en milieu rural, le logement en milieu urbain	5
Le logement dans l'indice des prix à la consommation	6
Les façades atlantique et méditerranéenne conjuguent dynamisme de la population et de l'emploi	6

### ACTUALITÉ JURIDIQUE

Financement	7	Copropriété	16
Fiscalité	7	Qualité de l'habitat	16
Location	10	Urbanisme	18
Publics en difficulté	10	Collectivités locales	21
Habitat dégradé	11	Professionnels	23
Contrats	12	Droit général	23
Assurance construction / Assurance habitation	15		

### FENÊTRE SUR...

Plan d'investissement volontaire d'Action Logement	24
Convention citoyenne sur la transition écologique	24
Gouvernance de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine	25
Les acteurs	25
CNTGI	25
Commission nationale de concertation	25
OVN – Action Logement	25
Les institutions	26
Conseil de défense écologique	26
Comité des partenaires du logement social : modalités de fonctionnement	26

### ÉDITION

Ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales	27
ADEME	27
Anah	27
AQC	28
Observatoire national de la précarité énergétique (ONPE)	28
FAPIL	28
Fondation Abbé Pierre	28

## Le réseau

### Synthèse de la table-ronde « Sécuriser les rapports locatifs pour mobiliser le parc privé »

Assemblée générale de l'ANIL, 13 juin 2019

Pour mobiliser le parc vacant comme pour développer l'offre locative privée, il convient de rassurer les bailleurs sur les différents risques locatifs qu'ils pourraient rencontrer. Plusieurs instruments permettent de couvrir les risques d'impayés et de dégradation, par des dispositifs spécifiques (caution solidaire, Visale, Garantie loyers impayés, FSL Accès, aides au logement en tiers payant) ou par des approches plus « globales » (intermédiation par un professionnel, à caractère social ou non).

Quelles sont les pratiques en matière de sécurisation locative ? Comment le cadre réglementaire et les outils dédiés à la sécurisation des bailleurs peuvent-ils contribuer à fluidifier les rapports locatifs ?

Des acteurs du logement et en particulier de la sécurisation des risques locatifs ont témoigné de leurs actions, analyses et perspectives lors de la table-ronde organisée par l'ANIL le 13 juin 2019.

À l'occasion des 30 ans de la loi du 6 juillet 1989, **Béatrice Vial Pedroletti**, maître de conférence à Aix-Marseille Université, a dressé un panorama des évolutions intervenues sur ce texte de référence en matière de rapports locatifs.

Après une introduction par **Maxime Chodorge** et **Clément Pavard** du pôle études de l'ANIL, **Roselyne Conan**, directrice générale de l'ANIL, a animé un premier temps d'échanges entre **Frédéric Boudier**, sous-directeur à la DHUP, **Marie-Angèle Lopes**, présidente de l'APAGL, **Pierre Hautus**, directeur de l'UNPI, **Jean-Yves Mano**, président de la CLCV, puis un second temps entre **Benoît Fauchard**, secrétaire général de la FNAIM et **Sébastien Cuny**, délégué général de la FAPIL. Les interventions de **Hélène le Gall**, directrice des ADIL de Paris et du Val-de-Marne, et de **Maryline Thuault**, directrice de l'ADIL du Loir-et-Cher, ont ponctué les échanges. Ces derniers ont été conclus par **Manuella Bourassin**, professeur agrégée à l'Université Paris Nanterre.

L'étude présentée par l'ANIL décrit les pratiques en matière de recherche, de sélection d'un locataire et de sécurisation vis-à-vis des risques locatifs, notamment des impayés. Une typologie des propriétaires-bailleurs permet en outre d'éclairer leur intérêt pour un produit de gestion qui intégrerait sélection et sécurisation en contrepartie d'un plafonnement du loyer (voir ci-dessous).

#### Cadre réglementaire et outils dédiés à la sécurisation locative : quelles solutions pour les bailleurs ?

La réglementation actuelle de la location, construite progressivement depuis 1982 pour aboutir à la loi du 6 juillet 1989, est à l'image de la complexité des rapports locatifs eux-mêmes et de l'hétérogénéité des bailleurs, des locataires, des biens et des marchés. La DHUP rappelle qu'en cherchant à

homogénéiser et encadrer les usages en matière de location, le législateur a certes étoffé le droit en vigueur mais a également contribué à normaliser les pratiques. Des règles claires, explicites et définissant avec précision ce que sont les différents moments de la vie d'une location (pièces exigibles auprès d'un candidat à la location, contenu du bail, formalisme de cautionnement, montant et restitution du dépôt de garantie, modalités d'un congé...) restreignent les possibilités d'interprétations et a fortiori une partie des risques de litiges. Au travers de l'information personnalisée qu'elles proposent aux ménages, les ADIL contribuent à expliciter et à rendre accessibles les règles de droit. Cela fait notamment écho aux trois volets d'étude d'impact illustrant la valeur ajoutée du conseil des ADIL en matière de rapports locatifs, au moment [de la restitution du dépôt de garantie, d'un congé notifié par un bailleur](#) ou d'un [impayé en amont de la phase contentieuse](#). Plus spécifiquement, l'ADIL de Paris mène également une action à destination des futurs bailleurs et candidats à la location sur les pratiques de sélection autorisées dans le cadre d'une action de lutte contre les discriminations.

Si l'encadrement des pratiques permet de limiter les désaccords et donc de fluidifier les rapports locatifs, la majorité des bailleurs cherche également à s'assurer contre les risques liés à la mise en location, à savoir les impayés mais aussi les dégradations. Plusieurs outils spécifiques existent, de la Garantie loyers impayés (GLI) à la caution personne physique en passant par Visale, nouvelle garantie proposée par l'APAGL ou encore les mécanismes « d'assurance inversée », faisant porter sur le locataire le coût de l'assurance contre les impayés de loyers. L'opportunité de ce transfert du coût du risque vers les locataires a été discutée par plusieurs des participants.

Progressivement étendue à l'ensemble des jeunes de moins de 30 ans, aux personnes logées via des systèmes d'intermédiation locative ou via un bail mobilité et aux ménages en mobilité professionnelle, Visale vise à sécuriser les parcours logement des salariés, dans un contexte de précarisation du marché du travail : 84 % des ménages bénéficiant de la garantie Visale ne sont pas en CDI et 77 % ont un taux d'effort supérieur à 33 %. L'APAGL a également présenté un autre produit en cours d'expérimentation, « Louer pour l'emploi », qui s'inscrit dans une logique de sécurisation plus globale des risques locatifs.

L'UNPI souligne l'importance de la diversité de l'offre de produits de sécurisation, permettant à chaque bailleur de choisir l'outil adapté à sa situation. Plusieurs participants à la table-ronde ont également appelé à la stabilisation et à la pérennisation des produits, donnant aux bailleurs plus de visibilité sur le

long terme, nécessaire pour intégrer ces aspects aux modèles économiques. La CLCV rappelle également que les aides au logement, sans être un outil directement au service de la sécurisation, contribuent à la solvabilisation du locataire et donc à réduire le risque de difficultés financières menant à l'impayé.

### Gestion déléguée : le rôle des professionnels dans la sécurisation des risques locatifs

Ces outils de sécurisation locative sont également utilisés par les professionnels. Les agents immobiliers prescrivent en particulier le recours à la GLI et à Visale. De leur côté, les professionnels de l'intermédiation locative peuvent mobiliser Visale pour les ménages logés. Au-delà du recours direct ou du conseil en matière d'outils de sécurisation, les intermédiaires entre bailleurs et locataires sécurisent la gestion quotidienne de la location en prévenant ou en réagissant face aux difficultés. La FNAIM met ainsi en avant le rôle que jouent les professionnels dès les premiers retards de loyer pour entrer en contact avec les locataires et trouver les solutions adaptées. Elle se dit d'ailleurs attentive aux conclusions apportées par le député M. **Nogal** dans son rapport, quant à la fonction que pourraient exercer les agents immobiliers afin de proposer une sécurisation complète aux bailleurs.

Certains bailleurs ont également recours à l'intermédiation locative. La FAPIL rappelle que les bailleurs faisant appel à ses adhérents acceptent de diminuer le niveau de leur loyer, précisément en contrepartie d'une sécurisation renforcée. Dans le cadre d'un mandat de gestion sociale, les Agences immobilières sociales (AIS) cherchent à réduire le risque en proposant un logement en adéquation avec les besoins et capacités du candidat à la location et offrent également des outils assurantiels de couverture des risques. En cas de location/sous-location, l'opérateur prend en charge l'ensemble des risques, le principal enjeu étant alors de convaincre le bailleur de lui confier son logement. Les opérateurs peuvent s'appuyer sur les ADIL pour présenter aux bailleurs les implications d'un recours à chacun de ces modèles.

En cas d'intermédiation, l'enjeu est de garantir la perception du loyer, d'accompagner le locataire mais également d'assurer la remise en état du logement en cas de dégâts. Les différents acteurs présents à la table-ronde s'accordent sur la vigilance portée par les bailleurs sur cette question de la détérioration. Celle-ci peut en effet s'avérer particulièrement coûteuse pour les bailleurs, qui peuvent avoir un attachement affectif fort pour leur bien. À ce titre, l'extension récente de Visale pour la couverture des dégradations améliore la couverture de ce risque. Pour autant, la FAPIL témoigne de déceptions de bailleurs dont l'assurance ne couvre que les remises en état à la suite de dégradations volontaires et non la détérioration due à un défaut d'entretien par le locataire.

En synthèse de cette discussion et des éléments présentés de l'étude de l'ANIL, **Manuella Bourassin** souligne le double décalage entre les pratiques et les textes juridiques. D'une part, la législation n'encadre pas toujours de manière optimale les pratiques. Il peut être rappelé les évolutions successives et partiellement appliquées des garanties financées sur fonds publics. D'autre part, les propriétaires bailleurs ont une perception déformée des outils de sécurisation par rapport à leurs caractéristiques réelles d'un point de vue juridique. Par exemple, concernant la caution personne physique, la facilité de mise en place perçue par les bailleurs est en contradiction avec la lourdeur fustigée du caractère manuscrit de cet acte, caractère qui a finalement été supprimé par la loi ELAN ; et seule une petite minorité des bailleurs enquêtés attribue à cet outil un niveau de garantie élevé alors qu'il peut être omnibus, l'étendue de la garantie relevant du libre accord entre les parties. La professeur souligne à cette occasion l'utilité d'une meilleure information des particuliers sur le logement.

À la suite de ces échanges, M. **Nogal**, député, a présenté la démarche et certaines de ses propositions pour un développement équilibré et conforme à l'intérêt général du parc locatif privé, objet du rapport présenté le 18 juin 2019 (cf. ci-après).

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

### Sécuriser sa mise en location face au risque d'impayés

Aline Abauzit, Maxime Chodorge, Clément Pavard, ANIL, juin 2019

Le 11 décembre 2018, le Premier ministre confiait au député Mickaël Nogal la mission d'identifier les freins et verrous à la mise en location des logements locatifs privés. Cette mission s'inscrit en continuité du développement depuis le milieu des années 1990 de dispositifs de soutien à l'accès au parc privé de locataires dont la situation ne correspond pas aux exigences du marché et des bailleurs privés. Elle interroge l'efficacité des dispositifs de sécurisation locative par leur capacité à rassurer les bailleurs du parc privé face au risque d'impayés ou de dégradations et, in fine, à inciter à la mise en location de logements.

En raison de sa mission d'information des ménages sur l'ensemble des questions relatives au logement, le réseau ANIL/ADIL est en contact quotidien avec des bailleurs et des locataires du parc privé. Les conseillers juristes d'ADIL informent les ménages sur les différents dispositifs de garantie, afin de sécuriser une mise en location. Ces consultations sont l'occasion pour le réseau d'appréhender à la fois les pratiques et l'appétence des propriétaires bailleurs en matière de sécurisation locative. La présente étude s'appuie sur ces éléments, pour observer et analyser les modalités de sécurisation utilisées par les bailleurs du parc privé, en particulier sur la couverture du risque d'impayés. Elle fait suite à trois premières enquêtes portant sur le même sujet, réalisées en 1994, 1999 et 2003. Ainsi, de juin à septembre 2018, plus de 2 400 bailleurs ont répondu à un questionnaire lors de leur consultation en ADIL. Cette approche statistique a été complétée par des éléments qualitatifs issus d'une dizaine d'entretiens directifs menés auprès de bailleurs.

La sélection du locataire est une première étape pour les bailleurs qui cherchent à se prémunir contre les risques locatifs. La grande majorité des bailleurs se montrent ainsi attentifs à la fois aux ressources et à

la stabilité professionnelle des candidats locataires. Ils se fient aussi assez largement à leur jugement basé sur des critères plus subjectifs telle que la « bonne impression » laissée par un locataire potentiel.

L'enquête portait également sur la connaissance et l'utilisation des instruments de sécurisation par les propriétaires bailleurs du parc privé. Les résultats mettent en lumière le recours au cautionnement par une personne physique dans près de la moitié des cas, l'utilisation plus marquée des assurances loyers impayés par les bailleurs en gestion déléguée et la curiosité des bailleurs pour Visale, la nouvelle garantie proposée par Action Logement pour laquelle la campagne de communication n'avait pas encore été lancée au moment de l'enquête.

De ces éléments, il est apparu une diversité de comportements en matière de sécurisation locative. Une typologie de bailleurs a ainsi pu être établie, croisant ces comportements aux caractéristiques des bailleurs, de leur(s) locataire(s) et du bien mis en location. Huit profils types se sont dégagés de cette analyse typologique et statistique. Ces huit profils ont fait apparaître plusieurs groupes de bailleurs aux pratiques de sécurisation diverses : certains bailleurs ciblent plutôt des profils spécifiques de locataires en y associant un outil de sécurisation adapté, d'autres privilégient la sécurisation via la sélection de locataires aux ressources conséquentes ou stables ; d'autres encore, multipropriétaires, sont moins sélectifs ou moins couverts.

Cette typologie permet également d'apporter un éclairage aux analyses du dernier volet de l'enquête, à savoir la motivation des bailleurs pour un dispositif spécifique, induisant de déléguer le choix du locataire et/ou de pratiquer un loyer plafonné.

*En savoir plus : lire l'étude*

## Études & commentaires ... De nos partenaires

### Louer en confiance : 37 propositions pour un développement équilibré et conforme à l'intérêt général du parc locatif privé

Mickaël Nogal, rapport au Premier ministre, juin 2019

La mission confiée par le Premier ministre au député Mickaël Nogal, le 10 décembre dernier s'inscrit dans la continuité de l'adoption de la loi ELAN. L' élu examine de nouvelles pistes permettant de renforcer la confiance du bailleur en minimisant les risques pour ses revenus et ses biens mais également de faciliter l'accès au logement pour les locataires et permettre aux agents immobiliers de valoriser et renforcer leurs compétences.

37 propositions sont faites pour accroître la confiance entre bailleurs et locataires, enrichir le contenu de la gestion déléguée afin de mieux protéger le patrimoine du bailleur et améliorer la contribution du logement locatif privé aux politiques publiques du logement.

Parmi ces propositions, on peut noter la sanctuarisation du dépôt de garantie auprès d'un organisme agréé, la mise en place d'un observatoire des délais de traitement des procédures d'expulsion

en matière d'habitation, l'élaboration d'une grille de vétusté par une personnalité neutre et indépendante, l'évolution de la loi Hoguet sur plusieurs points permettant aux professionnels de la gestion locative de proposer une gestion totalement sécurisée, renforcer la formation continue notamment pour lutter contre les pratiques discriminatoires et mettre en place une certification, désignée IMMO+, qui permettrait de signaler aux locataires et aux bailleurs, les administrateurs de biens proposant des prestations complémentaires concernant la gestion et l'entretien du logement.

Une réflexion sera également entamée pour réévaluer le montant de la prime Anah d'intermédiation locative. Dans le cadre de la réforme du CITE, une aide aux propriétaires bailleurs pourrait être accordée pour ceux qui pratiquent un loyer

modéré. Une subvention pour financer une assistance à la maîtrise d'ouvrage par leur agent immobilier certifié IMMO+ serait également accordée quand un bailleur se lance dans une démarche de rénovation énergétique.

Enfin, le rapport propose de poursuivre le développement des observatoires locaux des loyers pour mieux couvrir le territoire et améliorer la visibilité de leurs productions pour qu'ils deviennent la référence privilégiée dans le débat public. Le travail mené par le réseau ANIL/ADIL est souligné et le rapport propose mutualiser les moyens entre les structures (CAUE et ADIL) et la création d'un label commun pour améliorer la visibilité au niveau national des maisons de l'habitat.

*En savoir plus : lire le rapport*

## Une personne sur dix connaît des difficultés de logement durables

Céline Arnold, Maxime Levesque, Lise Pontié, division Logement, Insee Première, mars 2019

À partir des données de l'enquête Statistique sur les ressources et les conditions de vie (SRCV), l'Insee publie une analyse des « difficultés de logement », entendues selon une définition harmonisée au niveau européen, entre 2014 et 2017. Les auteurs reviennent dans un premier temps sur les profils et motivations des 18 % de ménages de France métropolitaine ayant déménagé au moins une fois sur la période étudiée. Cette proportion est plus forte chez les jeunes, les locataires, en particulier du secteur libre, et chez les ménages accédant à la propriété. Une fois isolés les effets liés à l'âge ou au fait d'être locataire, les ménages modestes se montrent plutôt moins mobiles que les ménages aisés.

L'amélioration des conditions de logement est par ailleurs susceptible de motiver un déménagement. Selon l'Insee, 28 % de la population a été confronté à des « difficultés de logement » de façon ponctuelle, soit au moins une année en 2014 ou en 2017. Une

*En savoir plus : lire l'étude*

personne sur dix connaît des difficultés « durables » à la fois en 2014 et en 2017. Ces difficultés concernent plus souvent les personnes mobiles, mais de manière plus transitoire : 23 % des personnes ayant déménagé entre 2014 et 2017 ont vu leurs conditions de logement s'améliorer. Les jeunes, les personnes modestes, les locataires, les familles monoparentales ou encore les ménages habitant dans l'unité urbaine parisienne sont plus souvent touchés par les difficultés de logement. En outre, les personnes modestes et les familles monoparentales y sont plus souvent confrontées de manière durable. Les auteurs s'intéressent également aux situations de surpeuplement, une des difficultés de logement définies au niveau européen. Une personne sur dix vit ainsi dans un logement surpeuplé. Cette difficulté est à la fois plus durable et plus marquée pour certaines catégories de la population que les difficultés de logement dans leur ensemble.

## Les comportements de consommation en 2017 : le transport pèse plus en milieu rural, le logement en milieu urbain

Alexandra Ferret, Elvire Demoly, Insee Première, avril 2019

L'Insee publie une étude sur les comportements de consommation en 2017, basée sur l'enquête « Budget de famille ».

La consommation moyenne de biens et services des ménages est de 34 000 euros en 2017, soit autant qu'en 2011 en euros constants. Les disparités de niveau de consommation entre ménages s'expliquent principalement selon le niveau de vie (revenu par unité de consommation) et la taille du ménage.

La structure du budget est fortement influencée par le fait d'être locataire ou non (c'est-à-dire propriétaire, usager ou logé gratuitement). Cela découle du fait que les dépenses de consommation relatives au logement se limitent pour les non locataires à la « dépense d'énergie (chauffage, éclairage), aux

charges diverses et aux dépenses de petit entretien ». Ainsi, en 2017, le poids des dépenses en logement est de 25 % pour les locataires, 8 % pour les non locataires.

De plus, le poids des dépenses de logement augmente progressivement avec la taille de l'unité urbaine de résidence : le logement représente 11 % du budget en milieu rural (3 600 €/an) contre 17 % en agglomération parisienne (6 000 €/an). Deux facteurs principaux expliquent ces différences : la part des ménages propriétaires (80 % en milieu rural, 50 % dans les unités urbaines de plus de 100 000 habitants), et le montant des loyers (pour les locataires, le logement représente 27 % des dépenses en région parisienne contre 23 % en milieu

rural). À l'inverse, le poids du transport est plus faible en milieu très urbanisé (16 % du budget en moyenne dans l'agglomération parisienne) qu'en zones rurales (21 %).

Enfin, la part des dépenses de consommation relatives au logement est en augmentation depuis 30

ans, et a augmenté entre 2011 et 2017, en particulier pour les locataires (+ 1 point), principalement en raison de l'augmentation des loyers mais aussi d'une légère hausse des dépenses en électricité, gaz et autres combustibles.

*En savoir plus : lire l'étude*

## Le logement dans l'indice des prix à la consommation

Marie Leclair, Catherine Rougerie, Hélène Thélot, Insee Focus, avril 2019

L'Insee propose également un regard sur l'évolution rétrospective du coût du logement à partir de ses enquêtes usuelles sur le sujet. Globalement les prix des loyers et charges ont augmenté de 1,9 % par an entre 1998 et 2018, soit 0,5 point de plus par an que l'inflation.

Rappelant que la mesure de l'inflation se limite à l'évolution de postes de consommation, les auteurs proposent de construire un indice hybride, en tenant compte également de la dépense d'investissement. Il est alors proposé de ne tenir compte que des dépenses en logements neufs et en gros travaux, les acquisitions de logements anciens représentant tant

une charge pour les acquéreurs qu'un revenu pour les vendeurs. Ce travail n'est cependant possible que sur la période 2010-2018, et conduit au constat d'un effet marginal sur le coût du logement.

Une analyse complémentaire, à partir des taux d'effort, en incluant notamment l'évolution des revenus et indirectement l'effet de l'évolution des prix immobiliers sur les mensualités de crédit immobilier, souligne néanmoins la hausse de la charge de logement, en particulier pour les locataires, du secteur privé comme du secteur social, ainsi que pour les accédants à la propriété.

*En savoir plus : lire l'étude*

## Les façades atlantique et méditerranéenne conjuguent dynamisme de la population et de l'emploi

David Desrivierre, Insee Première, avril 2019

L'Insee publie une étude sur l'emploi et la population dans les zones d'emplois, à partir du recensement de la population.

Entre 2010 et 2015, la population en France métropolitaine a augmenté de 2,4 % sur la période tandis que l'emploi est resté stable. À l'échelle locale, une croissance démographique importante peut stimuler a priori l'emploi, et réciproquement un marché du travail dynamique est susceptible d'attirer de nouveaux habitants.

Concrètement, les résultats de l'étude montrent une hausse significative de la population et de l'emploi sur la façade atlantique et le littoral méditerranéen. Cela s'explique par l'influence des grandes métropoles mais également le climat et la présence de littoraux et zones côtières qui attirent à la fois les actifs et les retraités.

En revanche les résultats montrent un contraste entre l'évolution de la population et celle de l'emploi autour de la périphérie du bassin parisien. Cet espace est en effet caractérisé par une hausse de la population dynamique, semblable à celle observée

sur la façade atlantique et le littoral, mais avec une baisse de l'emploi. Celle-ci peut d'ailleurs être conséquente sur des zones comme Roubaix-Tourcoing, Cambrai ou encore Nemours.

Sur une large portion de l'Est et du massif central, certains territoires sont dits en déprise du point de vue de la population et de l'emploi. Le recul démographique atteint 1,7 % de la population en cinq ans. Cette baisse de la population a un effet négatif sur les possibilités de développement de l'emploi présentiel alors que l'emploi de la sphère productive y recule également. Localement, cela peut avoir pour conséquence d'accroître le taux de chômage déjà particulièrement élevé.

Enfin les résultats montrent que la quasi-totalité des territoires qui ont une évolution de l'emploi favorable sur la période 2010-2015 étaient déjà dans une dynamique de croissance sur la période 1975-2010. À l'inverse, une partie des territoires en déprise sur la période la plus récente étaient en croissance ou dans une dynamique de résidentialisation précédemment.

*En savoir plus : lire l'étude*

## Actualité juridique

### Financement

#### Nouveaux bénéficiaires des aides de l'Anah

(décret n° 2019-498 du 22.5.19 : JO du 23.5.19)

Le décret révisé le régime des aides de l'Anah en élargissant le champ des bénéficiaires des aides : il permet d'accentuer les efforts de rénovation des centres et quartiers anciens, notamment dans les Opérations de revitalisation de territoire (ORT) en ouvrant ces financements aux travaux d'amélioration réalisés dans le cadre d'un Dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF) ou pour des travaux de rénovation sur des logements réalisés dans le cadre d'une Vente d'immeuble à rénover (VIR).

Il complète également les aides au portage ciblé afin de faciliter le traitement des copropriétés dégradées et il crée une nouvelle aide pour les copropriétés faisant l'objet d'une procédure de carence. Par ailleurs, le décret prévoit des possibilités d'expérimentations, dans des conditions déterminées par le conseil d'administration. Il renvoie au Règlement général de l'agence (RGA) le soin de fixer les délais de commencement et d'achèvement des travaux pour certaines opérations de résorption de l'habitat insalubre ou dangereux et des opérations de restauration immobilière et élargit les bénéficiaires du régime des avances.

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2019-11*

#### PC/PAS : taux maximum à compter du 1<sup>er</sup> juin 2019

(avis SGFGAS n° 74 du 2.5.19)

Le taux de référence à prendre en compte pour la détermination des taux d'intérêt maxima des prêts conventionnés est fixé à 0,45 % au lieu de 0,75 % au 1<sup>er</sup> septembre 2018.

Compte tenu des marges applicables, les taux maxima des PC ordinaires et des PAS (métropole et DOM) s'établissent ainsi :

Durée du prêt	Taux d'intérêt plafonds des PC ordinaires (métropole) et des PAS (métropole et DOM) à compter du 01/06/2019	
	Taux fixes (1)	Taux variables (2)
< 12 ans	2,75 %	2,75 %
Entre 12 ans et 15 ans	2,95 %	
Entre 15 ans et 20 ans	3,10 %	
> 20 ans	3,20 %	

(1) Prêts à annuités constantes, progressives ou indexées.

(2) Quelle que soit la durée du prêt.

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

#### PTZ et location-accession : maintien de l'éligibilité en zones très tendues

(BOFIP : 24.4.19)

Pour les opérations relatives aux logements neufs, la loi de finances pour 2018 a prévu de recentrer le Prêt à taux zéro (PTZ), à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020, aux zones très tendues (zones A et B1) et dans des communes dont le territoire est couvert par un contrat de redynamisation de site de défense. L'article 185 de la loi de finances pour 2019 prévoit que ce recentrage ne concernera pas les contrats de location-accession signés avant le 1<sup>er</sup> janvier 2020 pour lesquels la condition de localisation ne sera pas applicable. La présente instruction adapte la doctrine fiscale en conséquence.

### Fiscalité

#### TVA et bail réel et solidaire

(BOFIP : 24.4.19)

La loi du 28 décembre 2018 de finances pour 2019 (art. 76) aménage les modalités de remise en cause du taux réduit de 5,5 % de la Taxe sur la valeur ajoutée (TVA), prévu pour les opérations réalisées dans le cadre d'un Bail réel et solidaire (BRS), lorsque les conditions d'application du taux réduit cessent d'être remplies dans les 15 ans qui suivent le fait générateur de l'opération (CGI : art. 284, II, al. 3).

Par ailleurs, des précisions sont apportées sur le calcul du complément d'impôt lorsque le non-respect des conditions auxquelles est subordonné le taux réduit ne concerne que certains logements au sein d'un ensemble de logements.

Ces nouvelles dispositions s'appliquent aux opérations dont le fait générateur intervient à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019.

## Plus-values immobilières et dispositif Pinel : mise à jour de commentaires

(BOFIP du 19.4.19 et du 10.5.19)

L'administration intègre à la base BOFIP des commentaires relatifs à des dispositions intéressant le logement dans le cadre de la loi de finances pour 2019 (cf. [Analyse juridique n° 2018-11](#)). Le régime d'exonération des plus-values immobilières réalisées au titre de la cession de biens immobiliers situés en France applicable aux non-résidents est étendu à la cession de l'ancienne résidence principale située en France, sous certaines conditions (CGI : art. 244 bis A). Des précisions sont également apportées concernant le délai pour réaliser la cession en bénéficiant de l'exonération de plus-values qui est porté de 5 à 10 ans suivant le transfert du domicile fiscal du cédant hors de France (CGI : art. 150 U, II, 2°). Ces dispositions sont applicables aux cessions intervenues depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019.

Par ailleurs, plusieurs mesures touchant au dispositif de réduction d'impôt sur le revenu en faveur de l'investissement locatif intermédiaire dit « Pinel » sont précisées, notamment concernant l'extension du dispositif aux communes couvertes par un Contrat de redynamisation de site de défense (CRDS) dans un délai de huit ans précédant l'investissement. Cette période d'éligibilité s'apprécie de date à date, à compter de la signature du CRSD et jusqu'à l'expiration d'un délai de huit ans suivant le terme du contrat.

La prorogation des dispositions transitoires avec agrément en zones B2 et C jusqu'au 15 mars 2019 et les conditions du maintien du bénéfice de l'avantage fiscal Pinel pour les nouveaux expatriés réalisant un investissement à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2019 sont également intégrées, ainsi que les précisions portant sur l'aménagement du plafonnement des frais et commissions des intermédiaires.

Enfin, la décision du Conseil d'État du 18 juillet 2018 (cf. [Habitat Actualité n° 165](#)) sur la date d'appréciation de la limitation du nombre de logements pouvant bénéficier d'une réduction d'impôt est intégrée : ce n'est plus la date de dépôt du permis de construire qui est retenue, mais la date d'achèvement du logement ou d'acquisition si elle est postérieure.

## Investissement locatif : Dispositif « Denormandie ancien »

(BOFIP : 31.5.19)

Cette instruction présente le régime de la réduction d'impôt sur le revenu en faveur de l'investissement locatif intermédiaire rénové dit dispositif « Denormandie ancien », mis en place par la loi de finances pour 2019. Elle en précise le champ d'application, les conditions et les modalités d'application, à la suite de la publication du décret du 26 mars 2019 et des arrêtés du 26 mars 2019 (cf. [Habitat Actualité n° 167](#) et [Analyse juridique n° 2018-11](#)).

Cette instruction rappelle que les opérations permettant de bénéficier de la réduction d'impôt concernant l'acquisition d'un logement faisant l'objet de rénovation ou d'un local affecté à un autre usage que l'habitation qui fait ou qui a fait l'objet de travaux de transformation en logement. Cette acquisition peut être réalisée dans le cadre d'un contrat de Vente d'immeuble à rénover (VIR), l'immeuble pouvant être un logement ou un local à transformer en habitation. Le logement doit être situé dans le centre des communes fixées par arrêté dont le besoin de réhabilitation de l'habitat en centre-ville est particulièrement marqué (arrêté du 26.3.19) ou des communes qui ont conclu une convention d'Opération de revitalisation des territoires (ORT). L'instruction précise, d'une part, la notion de centre des communes, soit des zones de bâti continu qui sont celles qui ne connaissent pas de coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions et, d'autre part, l'appréciation des dates durant lesquelles peuvent être réalisés les investissements par rapport aux conventions ORT, s'appréciant de date à date à compter de la signature de la convention et jusqu'au terme de celle-ci. Les travaux de rénovation ou de transformation concernés doivent répondre à certaines conditions :

- représenter au moins 25 % du coût total de l'investissement, celui-ci étant défini comme le prix de revient du logement, soit le prix d'acquisition du logement majoré des frais relatifs à l'acquisition (honoraires de notaires, commissions versées aux intermédiaires, droit d'enregistrement et taxe de publicité foncière) ;
- être réalisés par une entreprise qui les facture ; les matériaux doivent être fournis par l'entreprise pour être considérés comme des travaux de rénovation ;
- être réalisés dans les surfaces habitables ;
- les logements doivent avoir une consommation conventionnelle d'énergie primaire après travaux inférieure à 331 kWh / m<sup>2</sup> / an ;
- permettre d'atteindre une diminution de la consommation conventionnelle d'énergie primaire après travaux de 30 % en logement individuels ou de 20 % pour les logements en copropriété ou comporter au moins deux actions de travaux parmi les cinq catégories de travaux d'amélioration de la performance énergétique suivantes :
  - isolation de la toiture,
  - isolation des murs donnant sur l'extérieur,
  - isolation des parois vitrées donnant sur l'extérieur,
  - système de chauffage,
  - système de production d'eau chaude sanitaire.

Les exigences de performance énergétique à respecter en fonction de la catégorie de travaux sont précisées dans l'arrêté du 26 mars 2019.

L'instruction rappelle que la réduction d'impôt s'applique aux acquisitions de logements réalisées entre le 1<sup>er</sup> janvier 2019 et le 31 décembre 2021. Cependant, en raison de la parution des arrêtés précisant la nature des travaux à effectuer le 26 mars 2019, l'entrée en vigueur du dispositif est à moduler :

- en cas d'acquisition d'un logement en vue de sa rénovation ou d'un local en vue de sa transformation, la réduction d'impôt s'applique aux acquisitions réalisées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019 à condition que les travaux soient achevés après le 27 mars 2019 ;
- en cas d'acquisition d'un local transformé en logement ou d'un logement issu de la transformation d'un local en logement, la signature de l'acte d'achat doit avoir lieu après le 27 mars 2019.

Le contribuable devra par la suite joindre à sa déclaration d'impôt sur le revenu une note récapitulant les travaux réalisés ainsi que leur montant ou en cas de transformation d'un local en logement, la déclaration d'achèvement des travaux accompagnée d'une pièce attestant sa réception en mairie ainsi qu'une note précisant la nature du local avant travaux.

Les autres modalités d'application sont celles du dispositif Pinel (montant de la réduction, durée de l'engagement, plafonds de loyer et de ressources des locataires...).

### **Individualisation des bases d'imposition de taxes foncières pour les biens situés à une même adresse**

(Rép. Min n° 07498 : JO Sénat du 4.4.19)

L'avis de taxe foncière est établi pour tous les biens détenus par une même personne sur une même commune, à raison d'une ligne par adresse. Cela entraîne des difficultés pour déterminer le montant de la Taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM) en cas de location de plusieurs logements à la même adresse pour les bailleurs ainsi que pour déclarer le montant des impôts fonciers relatifs au bien.

Le ministre de l'Action et des Comptes publics précise que pour connaître la base d'imposition propre à chaque bien, les services de la DGFIP délivrent, à la demande, un relevé de propriété présentant les bases d'imposition de chaque bien dont le propriétaire est redevable. Le contribuable peut donc établir le montant de la TEOM applicable à chacun des logements loués à une même adresse, Il précise également que la DGFIP travaille sur la mise en ligne de ce type de document sur l'espace sécurisé de chaque contribuable.

### **TVA : frais d'entretien et de réparation des ascenseurs conçus pour les personnes handicapées**

(rescrit du 15.5.19)

La TVA est perçue au taux réduit de 5,5 % pour les opérations d'achat, d'importation, d'acquisition intracommunautaire, de vente, de livraison, de commission, de courtage ou de façon portant notamment sur les ascenseurs et matériels assimilés, spécialement conçus pour les personnes handicapées et dont les caractéristiques sont fixées par arrêté du ministre chargé de l'économie et des finances (arrêté du 26.5.14 / CGI : art. 30-0 C). Ce rescrit vient préciser que ce taux de TVA est également applicable aux frais d'installation de ces équipements, aux frais de réparation, comprenant les pièces détachées nécessaires et enfin aux frais d'entretien. Toutefois, les prestations de services autres que celles précédemment indiquées et notamment les opérations réalisées par les intermédiaires agissant au nom et pour le compte d'autrui portant sur les appareils en cause, relèvent du taux normal.

### **Droits d'enregistrement et taxe de publicité foncière sur les mutations à titre onéreux d'immeubles et de droits immobiliers**

(note DGFIP)

Chaque année, pour la période courant du 1<sup>er</sup> juin au 31 mai de l'année suivante, conformément à l'article 1594 E du Code général des impôts (CGI), les conseils départementaux fixent le tarif de la taxe de publicité foncière ou des droits d'enregistrement exigibles sur les mutations à titre onéreux d'immeubles ou de droits immobiliers. Ils peuvent, à titre facultatif, instituer un abattement sur l'assiette de ces droits, réduire le taux de ces droits d'enregistrement jusqu'à 0,70 % pour certaines mutations et/ou voter l'exonération de ces droits pour certains types de cessions. De la même manière, les conseils municipaux qui perçoivent directement la taxe communale additionnelle aux droits d'enregistrement peuvent à titre facultatif réduire le taux de cette taxe communale additionnelle aux droits d'enregistrement jusqu'à 0,50 % pour certaines mutations et/ou voter une exonération de cette taxe communale pour certaines cessions de parts de sociétés civiles immobilières de capitalisation. Ces décisions sont prises par délibération dans les limites et conditions prévues par la loi.

Cette publication de la DGFIP recense les pratiques des différents conseils départementaux en matière de taux applicable et de mise en place des exonérations facultatives.

## Location

### Accès au parc social des ménages très modestes et politique des loyers

(ordonnance n° 2019-453 du 15.5.19 : JO du 16.5.19 / décret du 15.5.19 : JO du 16.5.19)

Prise en application de la loi ELAN du 23 novembre 2018 (art. 88), l'ordonnance du 15 mai 2019 prévoit, pour une durée de cinq ans, la possibilité pour les bailleurs sociaux volontaires de mettre en œuvre à titre expérimental une politique des loyers HLM dérogatoire, en faveur des ménages très modestes. Elle permet aux bailleurs sociaux de moduler leurs loyers pour mieux prendre en compte la capacité financière des locataires et ainsi faciliter leur accès au parc social.

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2019-07*

### Adaptation du mode de calcul du Supplément de loyer de solidarité (SLS)

(ordonnance n° 2019-454 du 15.5.19 : JO du 16.5.19)

Cette ordonnance du 15 mai 2019, prise en application de la loi ELAN (art. 88), vise à adapter le mode de calcul du Supplément de loyer de solidarité (SLS) afin de mieux prendre en compte les capacités financières des locataires, en cas d'acquisition de patrimoine privé par un bailleur social.

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2019-06*

### Expérimentation de l'encadrement du niveau des loyers en zone tendue

(décret n° 2019-437 du 13.5.19 : JO du 14.5.19)

Un encadrement du niveau des loyers dans les zones tendues a été mis en œuvre à titre

expérimental par la loi ELAN du 23 novembre 2018. Il est applicable sur demande des collectivités, sur la base de loyers de référence fixés par arrêté préfectoral.

Le décret du 13 mai 2019 actualise les textes réglementaires pour permettre l'articulation de ces mesures avec l'encadrement de l'évolution des loyers prévu par la loi du 6 juillet 1989 (loi du 6.7.89 : art. 18).

Il instaure également les sanctions applicables en cas de non-respect de l'encadrement du niveau des loyers.

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2015-13*

### Dettes locatives : articulation entre les décisions du juge du bail et celles rendues au titre du surendettement

(décret n° 2019-455 du 16.5.19 : JO du 17.5.19)

Les bailleurs doivent être informés des conséquences de l'absence de contestation des décisions de la commission du surendettement ou du juge du surendettement sur une décision antérieurement rendue par le juge du bail. Le décret du 16 mai 2019 prévoit les modalités de cette information ainsi que les éléments devant être portés à la connaissance des bailleurs selon la nature des décisions rendues dans le cadre du traitement du surendettement.

Cette note analyse les modalités d'information prévues par le décret pour les principales décisions rendues dans le cadre du surendettement.

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2019-10*

## Publics en difficulté

### Occupation temporaire de locaux vacants

(décret n° 2019-497 du 22.5.19 : JO du 23.5.19)

La loi ELAN du 23 novembre 2018 (art. 29) prévoit, pour une durée de cinq ans, une expérimentation permettant à des organismes publics ou privés ou à des associations d'être agréés par l'État en vue d'organiser l'occupation de locaux vacants par des résidents temporaires. L'obtention de l'agrément est subordonnée à la capacité de l'organisme ou de l'association à organiser cette occupation et à s'engager en faveur des personnes en difficulté. Ces organismes ou associations agréés concluent une convention d'une durée maximale de trois ans avec le propriétaire d'un local vacant. Ils peuvent y mener des travaux d'aménagement. Ils concluent ensuite des contrats de résidence temporaire pour organiser l'occupation des lieux. Le décret fixe les modalités d'agrément de ces organismes, le contenu et les

conditions de rupture anticipée de la convention et du contrat de résidence temporaire ainsi que les obligations réciproques des organismes et des résidents temporaires.

### CHRS : tarifs plafonds en 2019

(arrêtés du 13.5.19 : JO du 19.5.19 et du 25.5.19 / instruction du 9.5.19)

Un premier arrêté du 13 mai 2019 définit les dotations allouées aux CHRS région par région.

Un second arrêté du même jour reconduit pour 2019 les tarifs plafonds des CHRS, mis en place en 2018. Les règles applicables en cas de dépassement de ces tarifs sont cependant modifiées afin de ramener les tarifs pratiqués au niveau des tarifs plafonds. Pour cela, l'évolution de l'activité du CHRS est prise en compte.

La circulaire précise notamment les modalités de la tarification et propose des exemples de calcul de la convergence applicable en 2019.

### HLM et DALO : accès au logement des étrangers

(arrêtés du 29.5.19 : JO du 9.6.19, TERL1904906A et TERL1905710A)

Deux arrêtés du 29 mai 2019 actualisent les listes de titres de séjour permettant aux citoyens de l'Union européenne et aux membres de leur famille, et d'autre part aux étrangers, de justifier de leur résidence régulière en France afin de bénéficier d'un logement HLM (CCH : R.441-1, 1°) ou du Droit au logement opposable (DALO) (CCH : R.300-1 et R.300-2).

Ces nouvelles listes mentionnent notamment :

- la carte de séjour pluriannuelle ;
- le certificat de résidence de ressortissant algérien ;
- le récépissé de demande de titre de séjour valant autorisation de séjour portant la mention « reconnu réfugié » ou « a obtenu le bénéfice de la protection subsidiaire » ;
- l'autorisation provisoire de séjour accordée à l'étranger victime de la traite des êtres humains qui est engagé dans un parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle.

### Point conseil budget : généralisation de l'expérimentation

(instruction du 10.5.19)

Les Points conseil budget (PCB) ont pour objectif principal d'accompagner les personnes confrontées à des difficultés financières et de renforcer, en cas de difficultés, l'efficacité de la procédure de surendettement par un accompagnement personnalisé.

L'expérimentation des PCB lancée en janvier 2016 a conduit à la labellisation dans quatre régions (Hauts-de-France, Île-de-France, Grand Est et Occitanie) de 52 structures, 46 PCB1 et 6 PCB2. La proposition de généraliser l'expérimentation figure parmi les mesures de la stratégie nationale de prévention et de

lutte contre la pauvreté, annoncée le 13 septembre 2018.

La généralisation des PCB est ainsi entérinée et l'instruction annonce à terme le déploiement de 400 structures sur le territoire. L'année 2019 vise la labellisation de 150 structures sur huit régions (Auvergne-Rhône-Alpes, Centre-Val de Loire, Grand Est, Hauts-de-France, Île-de-France, Occitanie, Pays de la Loire, La Réunion), avec un nombre maximal de structures labellisées déterminé par région.

En annexe figurent les cibles prévisionnelles au terme du déploiement pour l'ensemble des régions ainsi qu'un modèle de convention de financement conclue entre le préfet de département et le PCB.

### Expulsion d'un logement appartenant à un Crous

(CE : 16.4.19)

L'expulsion d'un occupant d'un logement situé dans une résidence pour étudiants gérée par un Centre régional des œuvres universitaires et scolaires (Crous) relève du juge administratif. Les dispositions du Code des procédures civiles d'exécution (CPCE), qui définissent les modalités selon lesquelles sont prises et exécutées les décisions d'expulsion relevant de la compétence de la juridiction judiciaire, ne trouvent pas à s'y appliquer, rappelle le Conseil d'État.

Lorsqu'il est saisi d'un tel litige, le juge administratif doit prendre en compte, d'une part, la nécessité d'assurer le fonctionnement normal et la continuité du service public dont cet établissement public a la charge et, d'autre part, la situation de l'occupant en cause ainsi que les exigences qui s'attachent au respect de sa dignité et de sa vie privée et familiale. Pour mémoire, le Tribunal des conflits s'était déjà prononcé sur cette question dans une [décision du 12 février 2018](#). Il avait précisé que « même dans le cas où une résidence universitaire ne peut pas être regardée comme une dépendance du domaine public, toute demande d'expulsion du Crous vise à assurer le fonctionnement normal et la continuité du service public dont il a la charge. Un litige relatif à l'expulsion d'une personne d'un logement universitaire situé dans une résidence gérée par un Crous relève par suite de la compétence de la juridiction administrative ».



## Habitat dégradé

### Habitat indigne : saisie immobilière / interdiction de surenchérir

(décret n° 2019-488 du 22.5.19 : JO du 23.5.19)

La personne condamnée à une interdiction d'acheter un bien du fait de la commission d'une infraction rattachable à l'activité de marchand de sommeil ne peut se porter adjudicataire pendant la durée de cette peine, sauf dans le cas d'une acquisition pour une

occupation à titre personnel (ELAN : art. 191 / CPCE : L.322-7-1).

Le décret du 22 mai 2019, dont les dispositions entreront en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2019, organise le contrôle du respect cette règle.

Avant de porter les enchères, lorsque l'immeuble saisi est un immeuble à usage d'habitation ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement,

l'avocat doit se faire remettre par son mandant une attestation sur l'honneur indiquant s'il fait l'objet ou non d'une condamnation à l'une des peines visées à l'article L.322-7-1. Cette attestation est remise par l'avocat dernier enchérisseur au greffe avant l'issue de l'audience en déclarant l'identité de son mandant (CPCE : R.422-46).

En l'absence de surenchère valide et si l'attestation ne précise pas que le bien est destiné à l'occupation personnelle du mandant, le service du greffe doit demander le bulletin n° 2 du casier judiciaire de l'enchérisseur déclaré adjudicataire (et de ses associés et mandataires sociaux, s'il s'agit d'une SCI ou d'une SNC). S'il s'avère que l'enchérisseur déclaré adjudicataire (ou l'un de ses associés ou mandataires sociaux) a été condamné à l'une des peines mentionnées à l'article L.322-7-1, le service du greffe en réfère au juge qui, après avoir sollicité les observations des parties, prononce d'office la nullité de l'adjudication par une ordonnance non susceptible d'appel.

### **Habitat indigne : location d'immeuble irrégulièrement divisé**

(Cass. Crim : 4.12.18)

Cet arrêt condamne un propriétaire à 50 000 euros d'amende à la fois pour soumission de personnes à des conditions d'hébergement indigne et pour location d'un logement provenant d'une division d'immeuble prohibée.

En l'espèce, l'appartement litigieux avait fait l'objet d'une division en quatre chambres. Un seul des logements disposait de toilettes et d'une salle d'eau. Les trois autres, d'une surface inférieure à 10 m<sup>2</sup>, ne disposaient pas d'un accès à l'eau potable, ni d'un système d'évacuation des eaux usées, alors que les locataires étaient titulaires de baux distincts.

Cette décision est rendue sur le fondement des dispositions issues de la loi ALUR du 24 mars 2014 (art. 91 / CCH : L.111-6-1, al. 2), applicables au moment des faits et selon lesquelles « toute division d'un immeuble destiné à la location en vue de mettre à disposition des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m<sup>2</sup> et à 33 m<sup>3</sup> est prohibée », sachant que les locaux communs sont exclus du calcul des surfaces et volumes.

Aujourd'hui, la position de la Cour serait certainement différente. La loi ELAN modifie en effet, les règles de la colocation à baux multiples : l'article 8-1 de la loi du 6 juillet 1989 dans sa nouvelle rédaction dispose que la surface et le volume habitable des locaux privatifs doivent être au moins égaux respectivement à 9 m<sup>2</sup> et à 20 m<sup>3</sup>. Les caractéristiques de la décence s'apprécient en prenant en compte l'ensemble des éléments, équipements et pièces du logement et non de la seule partie du logement dont le colocataire a la jouissance exclusive. Ces dispositions dérogent aux règles du CCH relatives à la division en jouissance en vue de mettre à disposition des locaux qui exigent une surface de 14 m<sup>2</sup> et un volume de 33 m<sup>3</sup>.



## **Contrats**

### **Vente HLM et application différée du régime de la copropriété**

(ordonnance n° 2019-418 du 7.5.19 : JO du 8.5.19)

La loi ELAN du 23 novembre 2018 a habilité le Gouvernement à prendre, par voie d'ordonnance, les mesures permettant l'application différée du statut de la copropriété dans le cadre d'un contrat de vente entre un organisme HLM et une personne physique. Prise en application de cette disposition, l'ordonnance du 7 mai 2019 instaure, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020, cette possibilité de différer le transfert de la propriété de la quote-part des parties communes à l'acquéreur. Pendant cette période transitoire (d'une durée maximale de dix ans), la loi du 10 juillet 1965, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, ne sera pas applicable.

L'ordonnance définit les droits et obligations des parties durant cette période de différé, ainsi que les conditions dans lesquelles l'acquéreur participe au paiement des charges d'entretien et de fonctionnement des parties communes.

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2019-05*

### **CCMI avec fourniture de plan et préfabrication**

(ordonnance n° 2019-395 du 30.4.19 : JO du 2.5.19)

La loi ELAN (art. 65) habilite le Gouvernement à adapter, par voie d'ordonnance, le régime du Contrat de construction de maison individuelle (CCMI) avec fourniture de plan lorsque le constructeur assure la fabrication, la pose et l'assemblage sur le chantier d'éléments préfabriqués pour réaliser l'ouvrage.

L'ordonnance complète l'article L.231-2 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) qui fixe les mentions obligatoires à faire figurer au CCMI avec fourniture de plan. Lorsque le constructeur assure la fabrication, la pose et l'assemblage sur le chantier d'éléments préfabriqués, le contrat devra préciser la description et les caractéristiques des éléments préfabriqués, ainsi que les modalités selon lesquelles le maître de l'ouvrage est informé de l'achèvement et de la bonne exécution de la fabrication de ces éléments.

L'ordonnance précise que les modalités de règlement mentionnées au contrat tiennent compte de l'état d'avancement des travaux de construction et de l'achèvement de la fabrication des éléments préfabriqués.

En outre, elle complète l'article L.231-3 du CCH pour ajouter au rang des clauses réputées non-écrites celles qui ont pour effet d'interdire au maître de l'ouvrage de constater l'achèvement et la bonne exécution des éléments préfabriqués dûment identifiés, destinés à être livrés et assemblés pour la construction de sa maison.

Enfin, la garantie de livraison couvrira également le maître de l'ouvrage contre les risques d'inexécution ou de mauvaise exécution de la fabrication, de la pose et de l'assemblage des éléments préfabriqués.

Un décret en Conseil d'État fixera les modalités selon lesquelles le maître de l'ouvrage est informé de l'achèvement et de la bonne exécution de la fabrication des éléments préfabriqués, ainsi que des modalités de règlement du prix à mesure de l'avancement des travaux.

Les dispositions de l'ordonnance s'appliqueront aux contrats conclus à compter du premier jour du troisième mois suivant la publication du décret ci-dessus mentionné et au plus tard le 1<sup>er</sup> février 2020.

### Société de vente d'HLM et CUS

(décret n° 2019-499 du 22.5.19 : JO du 23.5.19)

La loi ELAN a créé une nouvelle catégorie d'organismes d'habitations à loyers modérés : les sociétés de vente d'HLM (CCH : L.422-4) et les a soumises à l'obligation de conclure une Convention d'utilité sociale (CUS) spécifique. Le décret fixe les indicateurs permettant de mesurer le niveau de réalisation des objectifs que doivent comporter ces conventions (CCH : D.445-5-6 et D.445-5-7).

### Vente et construction d'immeuble sur des terrains argileux

(décret n° 2019-495 du 22.5.19 : JO du 23.5.19)

Conformément à l'article L.112-21 du (CCH), la Loi ELAN a introduit l'obligation pour le vendeur d'un terrain non bâti constructible situé dans une zone exposée au phénomène de mouvement de terrain, de fournir une étude géotechnique préalable (cf. [Habitat Actualité numéro spécial ELAN, art. 68, 2°](#)). Cette étude est annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. Le décret du 22 mai 2019 porte sur les modalités de définition des zones exposées au phénomène de retrait-gonflement, ainsi que sur le contenu et la durée de validité des études géotechniques à réaliser.

Concernant la définition des zones, un arrêté des ministres chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs précisera les critères d'exposition des formations argileuses au phénomène de retrait gonflement et la carte des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux.

Sur les modalités d'évaluation du phénomène de retrait-gonflement des sols argileux, le décret précise

qu'il doit être tenu compte des critères suivants qui seront précisés dans l'arrêté à venir :

- la nature lithologique des matériaux dominants dans la formation ;
- la composition minéralogique de la phase argileuse ;
- le comportement géotechnique du matériau, tant en retrait qu'en gonflement.

Cette évaluation est par la suite utilisée pour élaborer une carte d'exposition du risque. Cette dernière doit identifier le risque par quatre zones mettant en évidence l'exposition plus ou moins forte du phénomène :

- les zones d'exposition forte correspondent à des formations essentiellement argileuses, épaisses et continues, où les minéraux argileux gonflants sont largement majoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau très sensible au phénomène ;
- les zones d'exposition moyenne correspondent à des formations argileuses minces ou discontinues, présentant un terme argileux non prédominant, où les minéraux argileux gonflants sont en proportion équilibrée et dont le comportement géotechnique indique un matériau moyennement sensible au phénomène ;
- les zones d'exposition faible correspondent à des formations non argileuses mais contenant localement des passées ou des poches argileuses, où les minéraux argileux gonflants sont minoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau peu ou pas sensible au phénomène, selon l'endroit où on le mesure ;
- les territoires qui ne sont pas classés dans l'une des trois zones précédentes sont des zones d'exposition résiduelle, où la présence de terrain argileux n'est, en l'état des connaissances, pas identifiée.

Les contrats de vente d'immeuble de terrain à construire (dont les règles d'urbanisme permettent la réalisation de maisons individuelles) devant faire l'objet d'une étude géotechnique préalable sont ceux situés dans une zone d'exposition forte ou moyenne. Concernant les modalités d'élaboration de l'étude, réalisée par le vendeur du terrain à bâtir, le décret précise que celle-ci doit contenir :

- une première identification des risques géotechniques sur le site ;
- la définition des principes généraux de construction permettant de prévenir le risque.

La durée de validité de l'étude géotechnique préalable est de 30 ans si aucun remaniement du sol n'a été effectué (CCH : R.112-8).

En plus du devoir d'information du vendeur à l'acquéreur sur le risque des mouvements de terrain, ce devoir est également dû par le maître d'ouvrage au constructeur. À ce titre, l'article R.112-7 du CCH (instauré par le décret) précise que, lorsque l'étude géotechnique n'est pas annexée au titre de propriété du terrain, il appartient au maître d'ouvrage de fournir

au constructeur une étude géotechnique préalable équivalente ou une étude géotechnique prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment.

L'étude géotechnique de conception prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment (CCH : L.112-22, al. 2 et L.112-23, 1°) doit fixer, sur la base d'une identification des risques géotechniques du site d'implantation, les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction, afin de prévenir le risque de mouvement de terrain (CCH : R.112-7). Cette étude n'est valable que pour le projet en vue duquel elle a été réalisée (CCH : R.112-8).

Un arrêté des ministres en charge de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs devra préciser le contenu de l'étude géotechnique préalable et de l'étude géotechnique de conception.

À noter que certains travaux sont exemptés de l'obligation de fournir une étude géotechnique, il s'agit :

- des contrats ayant pour objet des travaux qui n'affectent pas les fondations ou la structure du bâtiment, l'écoulement des eaux ou les échanges thermiques entre le sol et le sous-sol du bâtiment ;
- des contrats ayant pour objet des travaux relatifs à des extensions, y compris des vérandas et des garages sous réserve que la superficie du projet soit inférieure à 20 m<sup>2</sup> et que la nouvelle construction soit désolidarisée du bâtiment existant.

Ces dispositions sont applicables aux actes de ventes et aux contrats de constructions conclus à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020.

## VEFA et retard de livraison

(Cass. Civ III : 14.2.19)

L'application d'une sanction contractuelle n'exclut pas la mise en œuvre des solutions issues du droit commun des obligations, comme l'exception d'inexécution.

En l'espèce, dans le cadre d'une VEFA, l'acquéreur a assigné le vendeur pour un retard de livraison. Le vendeur a opposé à cette action l'exception d'inexécution en raison des retards de paiement de l'acquéreur. En outre, il a sollicité l'application de la clause du contrat de vente prévoyant des pénalités en cas de retard de paiement. La Cour de cassation juge que la stipulation de pénalités ne fait pas obstacle à ce que le vendeur puisse opposer l'exception d'inexécution. À noter : l'ordonnance du 10 février 2016 portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations a introduit dans le Code civil la solution jurisprudentielle d'exception d'inexécution (Code civil : art. 1217, 1219 et 1220), confirmant ainsi la position de la Cour de cassation, rendue sous le visa de l'ancien article 1184.

## Fin du bail à construction et libération des lieux

(Cass. Civ III : 4.4.19)

Le bail à construction permet au propriétaire d'un terrain de conclure un contrat avec un tiers (souvent un organisme HLM) qui s'engage à y édifier, entretenir et louer des logements pendant une certaine période. À la fin du bail à construction, se pose la question du statut des baux d'habitation en cours.

En l'espèce, dans le cadre d'un bail à construction, conclu avant la loi ALUR du 24 mars 2014, les dispositions de Code de la construction et de l'habitation (CCH : L.251-6), dans leur version antérieure à ladite loi, prévoyaient que les locaux devaient être libres de toute occupation à l'échéance du bail.

La Cour de cassation rappelle que le preneur d'un bail à construction ne satisfait pas à son obligation de restitution lorsque les locataires n'ont pas quitté le logement à son terme et ce, même si la durée de leur contrat n'excédait pas celle du bail à construction et si cette échéance leur a été rappelée en temps utiles. À noter : cette décision ne peut s'appliquer en revanche aux baux à construction conclus postérieurement à la loi ALUR. En effet, l'article L.251-6, dans sa nouvelle rédaction, prévoit que le terme du bail à construction n'emporte plus l'extinction des baux d'habitation.

## Réparation de la hauteur inadaptée des fenêtres

(Cass. Civ III : 7.3.19)

En cas de vices de constructions et/ou de défauts de conformité, si le vendeur s'oblige à réparer, il n'y a pas lieu à résolution du contrat ou à diminution du prix (Code civil : art. 1642-1). Néanmoins, il se pose la question de savoir si la réparation peut prendre la forme d'une autre offre.

En l'espèce, concernant une maison en l'état futur d'achèvement, des vices de construction et des défauts de conformité avaient été listés, notamment en raison de la hauteur excessive des fenêtres des chambres. Pour s'opposer à l'action en diminution du prix intentée par l'acquéreur, le vendeur avait proposé en réparation le pavillon mitoyen. Les juges ont considéré que cette proposition ne constituait pas une offre suffisante pour s'opposer à la diminution du prix, au regard du caractère particulièrement manifeste du vice affectant les fenêtres (qui résultait du choix architectural de privilégier l'esthétisme des façades plutôt que le confort de vie intérieur).

## Sinistre survenu entre la promesse et la vente

(Cass. Civ III : 7.3.19)

L'acquéreur de l'immeuble peut agir envers l'assureur de son vendeur pour obtenir une indemnité en cas de dommages survenus entre la promesse et l'acte authentique.

En l'espèce, un immeuble avait subi des dégradations entre la signature de la promesse de vente et la signature de l'acte authentique.

Les vendeurs refusaient de réitérer la vente par acte authentique et avaient assigné l'acquéreur en caducité de la promesse de vente. L'acquéreur soutient que la vente est parfaite et qu'il doit être subrogé dans les droits du vendeur à l'égard de la compagnie d'assurance.

Si la Cour d'appel juge la vente parfaite, elle écarte en revanche la demande de subrogation de l'acquéreur. Selon les juges du fond, c'est au jour du sinistre que doit être appréciée la qualité de

propriétaire, qui seule permet le bénéfice de l'assurance. Au jour du sinistre, le transfert de propriété n'avait pas eu lieu.

Pour la Cour de cassation, l'ensemble des droits nés du contrat d'assurance souscrit par le vendeur sont transmis à l'acquéreur dès la signature de la promesse de vente, sauf clause contraire. Dès lors, l'acquéreur est fondé à réclamer le versement de l'indemnité même si le sinistre est antérieur au transfert de propriété.



## Assurance construction / Assurance habitation

### Prise de possession et réception tacite

(Cass. Civ III : 4.4.19 et 18.4.19)

Il est de jurisprudence constante que la prise de possession de l'ouvrage et le paiement des travaux font présumer la volonté non équivoque du maître de l'ouvrage de le recevoir avec ou sans réserves (Cass. Civ III n° 15-17208 : 13.7.16 / Cass. Civ III n° 15-20143 : 15.9.16 / Cass. Civ III n° 18-10.197 et n° 18-10.699 : 30.1.19).

En l'espèce, les maîtres de l'ouvrage avaient confié l'installation d'un chauffage par géothermie à une entreprise spécialisée et s'étaient plaints par la suite d'un dysfonctionnement du système. Pour rejeter leur demande en garantie, les juges du fond ont considéré que la réception tacite supposait la preuve d'une volonté non équivoque du maître de l'ouvrage de l'accepter et ce sans réserves. Selon eux, le fait que les requérants aient manifesté leurs doléances après la mise en route du chauffage (ce qui leur avait permis de relever son dysfonctionnement) suffisait à apporter la preuve d'une volonté non équivoque d'accepter l'ouvrage sans réserves. Cette solution est censurée par la Cour de cassation : les réserves exprimées font obstacle à la preuve d'une volonté de recevoir l'ouvrage.

La réception tacite peut également être prévue par contrat. Dans ce cas, elle doit être suffisamment claire et précise pour lever toute ambiguïté. Dans un arrêt du 4 avril 2019, la Cour de cassation a relevé que le contrat de construction d'une maison précisait que la réception pouvait être tacite « par l'absence de réclamation sur une période significative ». En l'espèce, l'affaire portait sur le dysfonctionnement d'une pompe à chaleur. Le rapport d'expertise indiquait que les désordres étaient survenus dès l'installation dans les lieux et que les maîtres de l'ouvrage avaient appelé à plusieurs reprises le plombier chauffagiste pour réparer le

dysfonctionnement. La Cour en a déduit que la réception tacite, telle qu'elle était définie dans le contrat, ne pouvait pas être admise. Par suite, la société d'assurance couvrant la responsabilité décennale du plombier chauffagiste ne pouvait pas être condamnée, faute de réception.

### Assurances dommages et obligation d'affectation des indemnités

(Cass. Civ II : 18.4.19)

La loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement a précisé les modalités de versement des indemnités de réparation d'un dommage causé à un immeuble bâti : elles doivent être utilisées pour la remise en état effective de cet immeuble ou pour la remise en état de son terrain d'assiette, d'une manière compatible avec l'environnement de cet immeuble (Code des assurances : L.121-17). En ce cas, un arrêté du maire prescrit les mesures de remise en état, dans un délai de deux mois suivant la notification du sinistre au maire par l'assureur ou l'assuré.

Dans cet arrêt du 18 avril 2019, la Cour de cassation clarifie le champ de ces dispositions : selon elle, il ressort des travaux préparatoires que le législateur a entendu les rendre applicables à l'ensemble des assurances dommages.

Elle retient également que l'étendue de l'obligation d'affectation des indemnités d'assurance est limitée au montant des indemnités nécessaires à la réalisation des mesures de remise en état prescrites par un arrêté du maire.

En conséquence, l'assureur qui souhaiterait la restitution d'une indemnité versée, devrait établir que l'assuré n'a pas affecté celle-ci à la réalisation des mesures de remise en état définies par l'arrêté du maire.

## ▼ Copropriété

### Dématérialisation des documents de copropriété

(décret n° 2019-502 du 23.5.19 : JO du 24.5.19)

Pris pour l'application du nouvel article 18 de la loi du 10 juillet 1965, issu de la loi ELAN, le décret du 23 mai 2019 prévoit un accès en ligne différencié, selon la nature des documents de copropriété, pour les copropriétaires et les membres du conseil syndical.

Il détermine la liste minimale des documents de gestion de l'immeuble et relatifs aux lots gérés devant être mis à disposition, d'une part, des copropriétaires et, d'autre part, des membres du conseil syndical, sur un espace sécurisé en ligne dédié.

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2019-09*

### Pénalités en cas d'absence de communication des pièces au conseil syndical

(décret n° 2019-503 du 23.5.19 : JO du 24.5.19)

Pris pour l'application du nouvel article 21 de la loi du 10 juillet 1965, issu de la loi ELAN, le décret du 23 mai 2019 prévoit que la pénalité applicable à défaut de transmission par le syndic de certaines pièces relatives à l'administration de la copropriété est fixée au minimum à 15 euros par jour de retard, au-delà d'un délai d'un mois à compter de la demande du conseil syndical.

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2019-09*

## ▼ Qualité de l'habitat

### Individualisation des frais de chauffage et de refroidissement

(décret n° 2019-496 du 22.5.19 : JO du 23.5.19)

La loi ELAN (art. 71) a modifié le champ des obligations d'individualisation des frais de chauffage dans les immeubles collectifs et l'a étendu aux installations centrales de froid (cf. [Habitat Actualité numéro spécial ELAN](#)). Pris en application de ce texte, le décret du 22 mai 2019 adapte les dispositions réglementaires.

Désormais, les immeubles collectifs, à usage d'habitation ou mixte, pourvus d'une installation centrale de froid ou alimentés par un réseau de froid devront être munis d'appareils de mesure permettant de déterminer la quantité de froid fourni à chaque local occupé à titre privatif et ainsi d'individualiser les frais de refroidissement collectif (Code de l'énergie : R.241-8).

L'obligation d'individualisation des frais de chauffage et/ou de refroidissement ne s'applique pas (Code de l'énergie : R.247-7 et R.247-8) :

- aux logements foyers ;
- aux immeubles dans lesquels, il est techniquement impossible d'installer des compteurs individuels pour mesurer la chaleur consommée par chaque local pris séparément ou de poser un appareil permettant aux occupants de chaque local de moduler la chaleur fournie par le chauffage collectif. Cette dérogation s'applique également aux immeubles dans lesquels il est techniquement impossible de mesurer le froid consommé par chaque local pris séparément ou de poser un appareil permettant aux occupants de chaque local de réguler le refroidissement ; un arrêté conjoint des ministres chargés de l'énergie et de la construction (à paraître) fixera les motifs et les cas de cette dérogation ;

- aux immeubles dont les valeurs de consommation en chauffage et/ou de froid sont inférieures à un seuil fixé par arrêté conjoint des ministres chargés de l'énergie et de la construction (à paraître) ;
- aux autres immeubles pour lesquels le propriétaire ou, le cas échéant, le syndicat des copropriétaires, représenté par le syndic, justifient que l'individualisation des frais de chauffage par l'installation de compteurs individuels se révèle techniquement impossible ou entraîne un coût excessif au regard des économies d'énergie susceptibles d'être réalisées. Dans ce cas, le propriétaire de l'immeuble ou, le cas échéant, le syndicat des copropriétaires représenté par le syndic établit une note justifiant de cette impossibilité technique ou de ce coût excessif. Cette note devra être jointe aux carnets numériques d'information, de suivi et d'entretien des logements. Cette dérogation s'applique également à l'individualisation des frais de refroidissement collectif.

Dans les cas où l'installation de compteurs individuels d'énergie thermique ne serait pas techniquement possible ou entraînerait des coûts excessifs au regard des économies d'énergie attendues, des répartiteurs de frais de chauffage devront être installés pour mesurer la consommation de chaleur à chaque radiateur. Le recours à une méthode alternative pour évaluer la quantité de chaleur consommée pourra être préconisée dans certains cas.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de l'énergie et de la construction (à paraître) précisera les modalités de mise en œuvre de cette nouvelle mesure.

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2012-10*

## Modification des immeubles de moyenne hauteur

(décret n° 2019-461 du 16.5.19 : JO du 17.5.19)

Ce décret précise la notion d'immeuble de moyenne hauteur (IMH) introduite par la loi ELAN (cf. [Habitat Actualité numéro spécial ELAN, art. 30](#)). Il définit ainsi comme IMH « tout immeuble à usage d'habitation dont le plancher bas du logement le plus haut est situé à plus de 28 mètres et à moins de 50 mètres au-dessus du niveau du sol ». Il indique les dispositions à respecter en matière de prévention contre le risque d'incendie, lors de travaux de rénovation portant sur la façade d'un IMH et précise la nature des matériaux utilisés lors de ces travaux afin d'éviter la propagation d'un incendie par la façade. Les modalités techniques d'application de ces mesures seront définies par arrêté. Ces dispositions s'appliquent aux travaux dont la déclaration préalable ou la demande de permis de construire est déposée à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020.

## Suppression de l'obligation d'installation d'un conduit de fumée dans les maisons individuelles neuves chauffées à l'électricité

(décret n° 2019-494 du 21.5.19 : JO du 23.5.19 / arrêté du 28.5.19 : JO du 1.6.19)

Le décret du 21 mai 2019 supprime l'obligation d'installation d'un conduit de fumée dans les maisons individuelles chauffées à l'électricité. Il conserve toutefois l'obligation de réservation afin de pouvoir installer un tel conduit postérieurement à la construction. Les modalités de cette réservation sont précisées par l'arrêté du 28 mai 2019 : lors de la construction, une réservation dans la toiture et, le cas échéant, dans les planchers des niveaux intermédiaires, doit être réalisée en prévision du passage d'un conduit de fumée compatible avec le raccordement d'une installation de chauffage à combustible gazeux, liquide ou solide et d'un foyer fermé à bois ou à biomasse. Le texte précise qu'en l'absence de raccordement, la réservation dans la toiture est obturée de façon étanche.

## Travaux de réduction de la vulnérabilité aux inondations éligibles au fonds de prévention des risques naturels majeurs

(arrêté du 11.2.19 : JO du 2.3.19)

La loi de finances pour 2019 (art. 238 / Code de l'Env. : L.561-3) permet au fonds de prévention des risques naturels majeurs de financer les études et travaux de prévention définis et rendus obligatoires par un plan de prévention des risques naturels prévisibles. L'arrêté du 11 février 2019 établit la liste des types de travaux éligibles participant à la sécurité des personnes ou permettant de réduire les dommages ou de faciliter le retour à la normale (Code de l'Env. : L.561-3).

## Radon : informations à diffuser à la population en vue de prévenir les effets d'une exposition

(arrêté du 20.2.19 : JO du 1.3.19)

Cet arrêté a pour objet de préciser aux acteurs locaux, pouvant être amenés à communiquer sur la pollution de l'air intérieur (plus particulièrement sur le radon et ses risques sanitaires), les principales informations et recommandations sanitaires à diffuser à la population en vue de prévenir leur exposition au radon et les risques associés. L'arrêté précise qu'elles concernent en priorité les élus et les habitants des communes à haut potentiel émetteur de radon telles qu'identifiées dans l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français (cf. [Habitat Actualité n° 163](#)) et peuvent, en tant que de besoin, être complétées par le directeur général de l'Agence régionale de santé et l'Autorité de sûreté nucléaire pour être adaptées aux contextes locaux. Ces informations comprennent des recommandations de bonne pratique et d'aménagements afin de limiter la concentration en radon des logements. Un diagnostic et des travaux spécifiques sont également conseillés pour les zones comprenant une concentration supérieure à un certain seuil ou si la concentration dans le logement reste élevée malgré la mise en œuvre des recommandations.

## Accessibilité des bâtiments : dimension des sas d'isolement

(arrêté du 27.4.19 : JO du 2.5.19)

Les sas d'isolement ont pour fonction d'éviter la propagation des effets d'un incendie provenant de locaux dangereux (parc de stationnement, celliers et caves regroupés, etc.) au reste du bâtiment. À l'intérieur du sas, les deux portes peuvent s'ouvrir de telle sorte que lorsqu'un usager handicapé franchit une porte, un autre usager doit pouvoir ouvrir l'autre porte sans difficulté.

Dans un arrêt du 22 février 2018, le Conseil d'État s'est prononcé sur le dimensionnement de ces sas, prévu en annexe de l'arrêté du 24 décembre 2015 (modifié par l'arrêté du 27 février 2017). Le texte prévoyait, devant chaque porte, un espace de manœuvre d'au minimum 1,20 m par 2,20 m. Le Conseil a considéré que cette exigence ne permettait pas à une personne circulant en fauteuil roulant d'y effectuer un demi-tour et a annulé la mesure en conséquence.

L'arrêté du 27 avril 2019 introduit l'apport de cette jurisprudence et précise qu'à l'intérieur du sas, un espace de manœuvre avec possibilité de demi-tour doit être prévu hors débattements simultanés des portes.

Cette mesure est applicable aux projets de construction dont le permis de construire est déposé à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2019.

## Augmentation des tarifs règlementés de vente d'électricité

(décision DGFIP du 28.5.19)

Cette décision du 28 mai 2019 adoptée par le ministre de la Transition écologique et solidaire et le ministre de l'Économie et des Finances vient modifier

les tarifs règlementés de vente de l'électricité en entérinant la délibération de la Commission de régulation de l'énergie (CRE) du 7 février 2019. Ainsi, le 1<sup>er</sup> juin 2019, les tarifs règlementés de vente d'électricité augmentent de 5,9 % TTC pour les tarifs bleus résidentiels.

## Urbanisme

### Opérations d'aménagement et loi ELAN

(décret n° 2019-481 du 21.5.19 : JO du 22.5.19)

Le décret du 21 mai 2019 comporte plusieurs mesures d'application de la loi ELAN. Il précise le contenu du Plan local d'urbanisme (PLU), la procédure pour que la délibération d'approbation du document d'urbanisme vaille création de Zone d'aménagement concerté (ZAC). Dans ce cas, le rapport de présentation du PLU doit comporter une description de l'existant dans le périmètre de cette ZAC ainsi que de son environnement et énoncer les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions du PLU et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, la création de cette zone a été retenue (CU : R.151-2-1). Le décret prévoit les modalités de recours à l'évaluation environnementale commune, au stade de l'approbation du dossier de création de la ZAC (CU : R.151-3).

Le contenu des orientations d'aménagement et de programmation applicables à une ZAC, créée par la délibération du PLU, est précisé. Il comporte au moins le schéma d'aménagement de la ZAC, avec les principales caractéristiques d'organisation spatiale, le programme global prévisionnel des constructions à édifier et le régime applicable au regard de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement dans cette zone (CU : R.151-8-1).

En outre, le décret limite, dans les demandes d'autorisation d'urbanisme, l'exigence de production des extraits des cahiers des charges de cession de terrain en zone d'aménagement concerté aux seuls contrats préalablement approuvés et publiés. Les mesures de publicité associées y sont également définies. Les dispositions du cahier des charges sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme à l'expiration du délai d'affichage (CU : D.311-11-1 et D.311-11-12).

Enfin, il précise qu'une demande de pièce complémentaire, adressée au pétitionnaire, dont la production n'est pas prévue par le Code de l'urbanisme n'interrompt pas le délai d'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme (CU : R.423-41).

### Contentieux de l'urbanisme : régularisation des autorisations

(décret n° 2019-303 du 10.4.19 : JO du 12.4.19)

La loi ELAN du 23 novembre 2018 (art. 80) prévoit un mécanisme de régularisation des autorisations d'urbanisme en cours d'instance. Le juge administratif est tenu de sursoir à statuer lorsqu'un vice entraînant l'illégalité d'une autorisation d'urbanisme est susceptible d'être régularisé.

Ainsi, cette obligation tend à favoriser :

- l'octroi de permis modificatif ;
- le prononcé d'une décision modificative ou ;
- le prononcé d'une mesure de régularisation.

Ces mesures permettent de régulariser la construction litigieuse conformément à l'autorisation d'urbanisme délivrée initialement, afin d'éviter que le juge ne prononce l'annulation de l'autorisation d'urbanisme. Les recours contre ces autorisations/décisions modificatives ou de régulation, que le juge octroie au cours d'une instance portant sur un recours dirigé contre une autorisation d'urbanisme initialement obtenue, ne peuvent être contestés par les parties qu'au cours de cette même instance et sous réserve que ces autorisations/décisions aient été communiquées aux parties à cette instance (ELAN : art. 80 / CU : L.600-5-2).

Le décret du 10 avril 2019 vient préciser les règles applicables à la notification et à l'introduction de moyens nouveaux. D'une part, la notification du recours à l'auteur de la décision et au titulaire de l'autorisation d'urbanisme n'est plus exigée selon les formalités de l'article R.600-1 du Code de l'urbanisme pour ces mesures rectificatives. Une communication aux parties de l'instance sans formalisme particulier est donc suffisante (CU : R.600-1). D'autre part, les moyens nouveaux invoqués pour la contestation de ces mesures, ne peuvent plus être reçus au-delà d'un délai de deux mois à compter de la communication aux parties du premier mémoire en défense concernant l'acte attaqué (CU : R.600-5). Cette cristallisation des moyens permet de sécuriser les autorisations d'urbanisme adoptées et de limiter les recours perlés provoquant un ralentissement du traitement du dossier par le juge.

## Délégation de l'exercice du droit de priorité

(décret n° 2019-424 du 9.5.19 : JO du 10.5.19)

Les communes et EPCI titulaires du droit de préemption urbain disposent d'un droit de priorité (d'achat) sur les projets de cession d'immeubles appartenant notamment à l'État, à des sociétés dont il détient la majorité du capital et à certains établissements publics. Ce droit de priorité peut être délégué à certains organismes (établissements publics fonciers locaux, organismes HLM, etc.).

Pris en application de l'article L.240-1 du Code de l'urbanisme, dans sa rédaction issue de l'article 25 de la loi ELAN, le décret du 9 mai 2019 définit les conditions dans lesquelles les organes délibérants des organismes ayant reçus le droit de priorité peuvent déléguer à leur tour, l'exercice de ce droit.

Il est prévu que le conseil d'administration, le conseil de surveillance ou le directoire des établissements publics, organismes ou sociétés délégataires, peuvent déléguer l'exercice du droit de priorité au président-directeur général, au président du directoire, au directeur général ou à l'un des directeurs. Ces personnes rendent compte, au moins une fois par an, de leur action au conseil d'administration, au conseil de surveillance ou au directoire concerné.

En outre, la délégation fait l'objet d'une publication de nature à la rendre opposable aux tiers.

## Instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme par des prestataires privés

(décret n° 2019-505 du 23.5.19 : JO du 24.5.19)

L'article 62 de la loi ELAN (cf. [Habitat Actualité numéro spécial ELAN](#)) permet à l'organe délibérant de la commune ou de l'EPCI de confier l'instruction des demandes de permis de construire et des déclarations préalables à des prestataires privés, dès lors que la compétence de signature des actes d'instruction est conservée par le maire ou le président de l'EPCI (CU : L.423-1). Pris pour l'application de cette mesure, le décret du 23 mai 2019 ajoute ces prestataires à la liste des services pouvant être chargés des actes d'instruction des demandes de permis et des déclarations préalables (CU : R.423-15).

## Collecte et transmission d'informations relatives aux déclarations et autorisations d'occupation des sols

(décret n° 2019-472 du 20.5.19 : JO du 21.5.19)

L'article 62 de la loi ELAN (cf. [Habitat Actualité numéro spécial ELAN](#)) prévoit l'obligation pour les autorités compétentes en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme de transmettre les informations contenues dans ces demandes et les pièces, aux autorités administratives compétentes. Cette mise à disposition a pour objectif d'améliorer le contrôle, le traitement des taxes d'urbanisme, le suivi des changements relatifs aux propriétés bâties dans le cadre de l'assiette de la fiscalité directe locale, la

mise en œuvre et de suivi des politiques publiques basées sur la construction neuve et de statistiques.

Le décret du 20 mai 2019 prévoit les modalités de cette transmission aux services compétents du ministère chargé de l'urbanisme. Il fixe la liste des informations qui doivent être transmises mensuellement, au moyen d'un téléservice permettant la transmission de fichiers sur une plateforme sécurisée ou d'une application en ligne permettant de saisir directement les éléments à transmettre (CU : R.423-76). Il s'agit :

- des informations figurant dans les formulaires renseignés par les pétitionnaires à l'appui des demandes de permis de démolir, de construire, d'aménager et des déclarations préalables ;
- des décisions explicites et implicites intervenues sur les demandes d'autorisation et les déclarations préalables, ainsi que, le cas échéant, les décisions administratives et juridictionnelles intervenues postérieurement à la décision initiale ;
- des déclarations d'ouverture de chantier ;
- des déclarations attestant l'achèvement et la conformité des travaux.

Par ailleurs, le décret prévoit que les pièces des dossiers de demande sont transmises par voie dématérialisée lorsque l'autorité compétente en matière d'urbanisme en dispose. À défaut, elle le transmet par voie postale.

Le décret conforte également la liste des informations demandées dans les formulaires de demandes de permis et de déclarations préalables (CU : R.431-34).

## Inconstitutionnalité des dispositions relatives au rejet de la requête dans le droit de l'urbanisme

(Cons. Constit QPC n° 2019-777 du 19.4.19)

Afin de lutter contre les procédures dilatoires, la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté du 27 janvier 2017 a créé un mécanisme de caducité de l'instance, selon lequel la requête devient caduque lorsque sans motif légitime, le demandeur ne produit pas les pièces nécessaires au jugement d'une affaire dans un délai de trois mois à compter du dépôt de la requête ou dans un délai qui lui a été imparti par le juge (CU : L.600-13).

Dans le cadre d'un contentieux, le Conseil constitutionnel a été saisi d'une Question prioritaire de constitutionnalité (QPC) relative à ce mécanisme. Selon le Conseil, d'une part, la notion de « pièce justificatives » est insuffisamment précise pour permettre à l'auteur d'une requête de déterminer lui-même les pièces qu'il doit produire.

D'autre part, ces dispositions permettent au juge de prononcer la caducité sans être tenu d'indiquer préalablement au requérant les pièces jugées manquantes ou nécessaires au jugement de l'affaire. Le Conseil constitutionnel a déclaré ces dispositions contraires à la Constitution, considérant qu'elles portent au droit à un recours juridictionnel effectif une atteinte disproportionnée au regard de l'objectif d'intérêt général poursuivi. Cette déclaration d'inconstitutionnalité est applicable à toutes les

affaires non jugées définitivement à la date de publication de la décision.

Pour rappel, les dispositions contestées ont été abrogées par la loi ELAN du 23 novembre 2018 (cf. [Habitat Actualité numéro spécial ELAN, art. 80](#)).

### **Modification des règles d'urbanisme en vue de la revente d'un terrain devenu constructible**

(Cass. Civ III : 18.4.19)

L'affectation d'un bien ayant fait l'objet du droit de délaissement par le propriétaire doit répondre au caractère d'intérêt général tel qu'il a été prévu lors de la mise en place de l'emplacement réservé.

En l'espèce, les propriétaires d'une parcelle de terre située dans un emplacement réservé par le Plan d'occupation des sols (POS) mettent en demeure la commune de l'acquérir par application de la procédure de délaissement ([CU : L.230-1](#)). La commune rachète le bien en vue de constituer une réserve destinée à l'implantation d'espaces verts. Le projet ne voit pas le jour. À la suite d'une modification des règles d'urbanisme rendant le terrain constructible, la commune revend le terrain 25 ans plus tard à une personne privée pour un montant 43 fois supérieur au prix d'acquisition initiale. Les propriétaires assignent alors la commune en paiement de dommages et intérêts.

Pour mémoire, l'exproprié peut demander la rétrocession du bien si celui-ci n'a pas reçu dans les cinq ans la destination prévue par l'acte déclaratif d'utilité publique ([Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique : L.12-6](#)).

Selon les juges du fond, il n'a pas été établi qu'un arrêté d'utilité publique a été pris par la commune. Les requérants ne pouvaient par conséquent ni prétendre à la rétrocession du terrain ni à une indemnité compensatrice sur le fondement de l'article précité.

La Cour de cassation rappelle qu'elle a déjà jugé que le droit de délaissement ne permet pas au cédant de solliciter la rétrocession du bien sur le fondement de l'article L.12-6.

En revanche, la Cour rappelle que toute personne physique ou morale a droit au respect de ses biens ([article 1<sup>er</sup> du 1<sup>er</sup> Protocole additionnel à la CESDH](#)). Le refus de toute indemnisation consécutive à l'absence de droit de rétrocession constitue une ingérence dans l'exercice de ce droit, qui peut être justifiée par un but légitime : la disposition dans l'intérêt général du bien acquis. Cette ingérence doit impérativement être proportionnée au but poursuivi.

La Cour retient que la commune, qui a modifié les règles d'urbanisme avant de revendre le terrain rendu constructible, a porté une atteinte excessive au droit au respect des biens des requérants au regard du but poursuivi.

### **Panneau d'affichage du permis de construire et précision sur la hauteur du bâtiment**

(CE : 25.2.19)

À l'occasion d'un projet de construction, les tiers, voisins au projet, doivent être informés des caractéristiques essentielles du futur bâtiment. À ce titre, la hauteur du bâtiment par rapport au sol naturel doit être indiquée sur le panneau d'affichage du lieu de construction (conformément à l'article A 424-16 du CU). Ce renseignement permet aux tiers d'apprécier une éventuelle perte de jouissance liée notamment à la perte d'ensoleillement ou à la vue. Si le porteur de projet n'indique pas ces renseignements ou les indique de manière erronée, l'affichage sera considéré comme irrégulier et le délai de recours des tiers ne courra pas. Cet arrêt vient préciser que pour apprécier s'il s'agit d'une erreur substantielle, il convient de se référer à la hauteur maximale de la construction par rapport au sol naturel telle qu'elle ressort de la demande de permis de construire.

### **Régularisation des permis de construire : application immédiate aux instances en cours**

(CE : 15.2.19)

L'article L.600-5-1 du Code de l'urbanisme, issu de la loi ELAN, permet au juge saisi d'une demande d'annulation de permis de construire ou de démolir, d'aménager ou de limiter l'annulation prononcée à la seule partie viciée du projet qui pourra ainsi être régularisée. Le juge sursoit à statuer et fixe un délai pour la régularisation. Cet arrêt illustre pour la première fois cette nouvelle prérogative.

En l'espèce, le maire d'une commune a délivré à une société un permis de construire en vue de la réalisation d'un immeuble. Les requérants forment un recours pour excès de pouvoir à l'encontre de l'arrêté.

En première instance, le juge administratif annule partiellement l'arrêté, seulement en ce qu'il autorisait la couverture, par un matériau autre que la tuile, de la terrasse sud du dernier étage de l'immeuble, ce qui était contraire au PLU. Ils appliquent ainsi le nouvel article L.600-5 du Code de l'urbanisme.

La Cour administrative d'appel refuse en revanche l'application des dispositions nouvelles à l'instance en cours et annule en totalité l'arrêté litigieux.

Pour le Conseil d'État, outre les lignes de conduite fixées au juge d'appel pour trancher les litiges liés à la régularisation d'un permis, le nouvel article L.600-5 qui limite la faculté de contester un permis modificatif, est applicable aux instances en cours.

### **Refus de l'administration en cas de démolition d'un ouvrage ordonnée par le juge**

(CE : 13.3.19)

Un tiers peut invoquer la responsabilité de l'État qui n'exécute pas un jugement ordonnant la démolition de la construction édiflée irrégulièrement. Toutefois,

si le refus de l'administration est légal, le tiers doit prouver l'existence d'un préjudice grave et spécial.

En l'espèce, un propriétaire a édifié une terrasse sans permis de construire. Le tribunal correctionnel le condamne à une amende et à la démolition de l'extension irrégulièrement construite. Le propriétaire ne s'exécute pas. Un voisin saisit le maire et demande à l'administration de procéder à la démolition de l'extension irrégulière. Sa demande n'ayant pas été honorée, il demande au Tribunal administratif, puis à la Cour administrative d'appel de condamner l'État du fait de sa carence à faire exécuter le jugement du tribunal correctionnel, à la fois sur le terrain de la responsabilité pour faute et sans faute. Sa demande est rejetée en première instance et en appel.

Le Conseil d'État retient que si l'administration refuse de faire procéder d'office aux travaux nécessaires à l'exécution de la décision du juge pénal ordonnant la démolition d'un ouvrage sans motif légal, sa responsabilité pour faute peut être engagée. En cas de refus légal, et donc en l'absence de toute faute de l'administration, la responsabilité sans faute de l'État peut être recherchée sur le fondement du principe d'égalité devant les charges publiques, par un tiers qui se prévaut d'un préjudice revêtant un caractère grave et spécial. Dans le cas d'espèce, en l'absence de préjudice grave et spécial et malgré la carence de l'État à faire exécuter le jugement ordonnant la démolition, le pourvoi du requérant est rejeté.

De plus, cet arrêt rappelle que l'autorité administrative peut apprécier une demande d'autorisation d'urbanisme visant à régulariser les travaux dont la démolition, la mise en conformité ou

la remise en état ont été ordonnées par le juge pénal. Elle n'a pas l'obligation de la rejeter et peut délivrer cette autorisation compte tenu de la nature et de la gravité de l'infraction relevée par le juge pénal, les caractéristiques du projet soumis à son examen et les règles d'urbanisme applicables.

### Carte communale et construction d'annexe

(Rep. Min n° 07619 : JO Sénat du 2.5.19)

La réglementation relative aux cartes communales a été récemment modifiée par la loi ELAN du 23 novembre 2018 (art. 39) pour autoriser la construction d'annexes dans les zones non constructibles de la carte communale (cf. [Habitat Actualité numéro spécial ELAN, art. 39](#)).

La ministre de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales rappelle qu'une annexe est définie comme « une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale ». Elle doit être implantée selon un éloignement restreint par rapport à la construction principale afin de marquer un lien d'usage et peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer nécessairement d'accès direct depuis la construction principale. Il précise « qu'il conviendra de porter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe et aux règles qui s'y attachent dans le cadre de la délivrance des autorisations de construire ».



## Collectivités locales

### Programmation de logements intermédiaires dans les PLH de certaines zones tendues

(décret n° 2019-483 du 21.5.19 : JO du 22.5.19)

La loi ELAN rend obligatoire dans les PLH des EPCI la programmation de logements intermédiaires dans certaines zones tendues : les PLH doivent comporter notamment la typologie des logements à réaliser sur le territoire de l'EPCI qu'ils couvrent, sur sa durée (CCH : L.302-1). Le décret du 21 mai 2019 liste les communes concernées parmi celles soumises à l'application de la taxe annuelle sur les logements vacants : il s'agit des communes de plus de 10 000 habitants situées dans les zones A et A bis.

### Réforme de l'organisation territoriale de l'État

(circulaire du 12.6.19 : JO du 13.6.19)

Après un rappel des travaux de concertation et des réunions interministérielles conduits depuis près d'un an en vue de faire évoluer l'administration territoriale de l'État, cette circulaire du Premier ministre présente

aux ministres et aux préfets les décisions prises autour de quatre objectifs :

#### Clarifier les compétences de l'État, avec les collectivités territoriales, les opérateurs et les acteurs hors de la sphère publique

Les réformes de l'organisation territoriale de l'État menées depuis 2009 ont conduit à modifier les structures de l'État. Il s'agit aujourd'hui d'interroger la nature des missions de chacun de ces acteurs afin de clarifier leur rôle et compétences.

En matière d'urbanisme par exemple, les EPCI seront incités à reprendre la responsabilité de l'instruction des actes d'urbanisme, progressivement et sur la base du volontariat.

En matière d'aides à la pierre, il sera progressivement mis fin à l'instruction avec les moyens de l'État (délégation de type 2) et lorsque les collectivités demanderont le renouvellement du dispositif, l'instruction avec leurs moyens propres sera mise en place (délégation de type 3). Les

ressources correspondantes des services déconcentrés seront soit mises à leur disposition, soit transférées de façon permanente ou temporaire.

La liquidation de la taxe d'aménagement sera transférée aux services de la DGFIP.

Les autres principaux champs concernés sont le développement économique, la famille et la culture.

**Réorganiser le réseau déconcentré de l'État en favorisant l'échelon départemental pour la mise en œuvre des politiques de l'État (le niveau régional devant rester celui de l'impulsion, de l'évaluation des politiques publiques et de la coordination)**

En matière d'hébergement d'urgence, de logement, d'accueil des migrants, de politique de la ville, un service public de l'insertion sera créé afin d'accompagner les personnes en difficulté, de l'hébergement d'urgence à l'insertion par l'activité économique jusqu'à l'emploi :

- au niveau régional, les DIRECCTE et les DRJSCS seront regroupées dans une entité unique ;
- au niveau départemental, un nouveau réseau des Directions départementales en charge de l'insertion, de la cohésion sociale, du travail et de l'emploi regroupera les compétences en matière de lutte contre la pauvreté et l'exclusion des DDCS et des DRDJSKS avec celles des unités départementales des DIRECCTE. Au sein de cette entité, l'inspection du travail conservera son système actuel d'organisation de la ligne hiérarchique.

En matière d'ingénierie territoriale, l'ancrage départemental des DDT(M) est confirmé. La création de l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT) viendra quant à elle renforcer les compétences d'ingénierie territoriale au plus près des territoires.

**Rationaliser les moyens et favoriser les coopérations interdépartementales**

Sur ce volet, la circulaire annonce notamment une mutualisation budgétaire avec la fusion de programmes, de fonctions support (achats, ressources humaines et immobiliers) dans des structures à vocation interministérielle mises en place avant la fin juin 2020, ainsi qu'une mutualisation en matière immobilière (optimisation de l'occupation du patrimoine afin de simplifier l'accès des usagers aux services et de fournir aux agents un cadre efficace pour l'exercice leurs activités).

**Donner aux responsables déconcentrés des pouvoirs accrus et améliorer la cohérence de l'action de l'État au profit des territoires**

Il s'agit de renforcer l'articulation des missions exercées au niveau départemental par les DREAL et les DDT(M) et de mettre en place des plateformes de gestion en matière de politique de l'eau, du traitement de l'habitat insalubre et indigne et de politique de l'environnement.

Pour les politiques de l'eau et du traitement de l'habitat insalubre et indigne, seront mises en place, sous coordination régionale, des plateformes départementales ou interdépartementales placées sous l'autorité du préfet de département, dirigées par un responsable investi par lui d'une autorité fonctionnelle sur l'ensemble des services de l'État compétents (DDT(M), DDCS(PP), DDPP, DREAL et Agence régionale de santé (ARS) notamment. Elles seront articulées avec les opérateurs de l'État compétents et disposeront des délégations de signature.

Un travail doit être engagé pour en définir le périmètre géographique et fonctionnel et les modalités de mise en œuvre.

Il s'agit également de renforcer les guichets d'accueil de proximité. Le déploiement des Maisons France Service, accueils polyvalents de proximité rassemblant en un même lieu les services publics de l'État, des opérateurs et des collectivités territoriales fera l'objet d'une instruction spécifique.

Enfin, la création d'un comité interministériel régional des transformations des services publics, chargé d'examiner, de valider et de suivre les principales réorganisations de ces services sera mis en place afin de :

- garantir une stratégie globale cohérente de l'ensemble des réorganisations ;
- assurer la planification dans le temps des opérations ;
- organiser la concertation avec les élus et les parties prenantes.

**Prochaines étapes et mises en œuvre**

Les préfets de région doivent préparer un projet d'organisation avant octobre 2019 et désigner un directeur de projet habilité à les représenter. Ils seront les interlocuteurs privilégiés de la Mission de coordination de la mise en œuvre de la réforme de l'État (MICORE) placée auprès du secrétaire général du gouvernement et de la Direction interministérielle de la transformation publique (DITP) chargées d'accompagner le processus de transformation de l'administration déconcentrée.



## Professionnels

### Acquisition par un organisme HLM d'un logement réalisé par une SCI d'accession sociale

(décret n° 2019-484 du 21.5.19 : JO du 22.5.19)

La loi ELAN a donné de nouvelles compétences aux organismes HLM (cf. [Habitat Actualité numéro spécial ELAN, art. 88](#)) notamment celle d'acheter des logements réalisés par une SCI d'accession sociale, restés invendus après un certain délai. Pris en application de cette disposition, le décret du 21 mai 2019 fixe à 18 mois, le délai au-delà duquel les logements réalisés par ces SCI peuvent être acquis par un organisme HLM, en vue de leur intégration à son patrimoine locatif social.

### CNTGI : nouvelle composition et modalités de fonctionnement

(décret n° 2019-298 du 10.4.19 : JO du 11.4.19)

La loi ELAN modifie la loi Hoguet pour adapter les règles de fonctionnement et de gouvernance du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières (CNTGI), ses modalités de réunion (concernant la périodicité) et ajoute le domaine de la copropriété dans les projets réglementaires et législatifs devant faire l'objet d'une consultation (ELAN : art. 151 / loi du 2.1.70 : art. 13-1 à 13).

Pris en application de cette loi, le décret du 10 avril 2019 modifie en conséquence les dispositions réglementaires concernant le fonctionnement et l'organisation du conseil.

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2017-17*

### Responsabilité de l'agent immobilier et purge du délai de rétractation

(Cass. Civ III : 21.3.19)

Dans le cadre d'une vente immobilière, l'agent immobilier est chargé d'une mission de vérification des signatures sur les avis de réception, afin de purger le délai de rétractation des acquéreurs.

En l'espèce, des propriétaires avaient consenti une promesse de vente à un couple, par l'intermédiaire d'une agence immobilière. La promesse avait été notifiée le même jour, par le biais de deux courriers recommandés distincts adressés à chacun des époux. Un seul des époux avait signé les deux accusés de réception. Plusieurs mois plus tard, les acquéreurs, qui avaient rencontré des difficultés à financer l'acquisition du bien, exercent leur droit de rétractation. Les vendeurs les assignent, ainsi que l'agent immobilier, en paiement de la clause pénale et en indemnisation de leurs préjudices.

La promesse est annulée au motif que l'époux n'avait pas signé l'avis de réception en qualité de mandataire de son épouse. Dès lors qu'il n'était pas certain que la promesse lui avait été notifiée, sa rétractation tardive devait être accueillie.

En revanche, la Cour de cassation retient qu'il incombe à l'agent immobilier de vérifier la sincérité, au moins apparente, de la signature figurant sur l'avis de réception de la lettre recommandée adressée aux acquéreurs dans le cadre de la notification de la promesse de vente. À défaut, sa responsabilité peut être engagée.



## Droit général

### Fonctions de conciliateur de justice

(circulaire du 19.4.19 : BO du 13.5.19)

La circulaire du 19 avril 2019 a pour objet de renforcer l'attractivité des fonctions de conciliateur de justice dans un contexte de promotion du règlement amiable des conflits. Elle s'inscrit en cohérence avec les articles 3 et 4 de la loi de programmation et de réforme de la justice du 23 mars 2019 qui renforce le rôle de la conciliation (cf. [Analyse juridique n° 2019-04](#)). La circulaire comporte deux volets :

- l'amélioration du recrutement des conciliateurs de justice via une politique volontariste de recrutement (actions de sensibilisation et de promotion de la conciliation, modification du champ d'application de l'enquête de moralité, promotion des stages d'initiation, etc.) ;
- le renforcement de la place du conciliateur de justice au sein de l'institution judiciaire (meilleure coordination avec les dispositifs d'accès au droit, etc.).

### Rectification des erreurs en application du droit à l'erreur

La loi du 10 août 2018 pour un État au service d'une société de confiance, dite « loi ESSOC », prévoit plusieurs mesures pour améliorer les relations entre le public et l'administration, à travers notamment la mise en œuvre du droit à l'erreur (cf. [Analyse juridique n° 2018-09](#)). Ce principe repose sur une présomption de bonne foi du particulier qui, hors mauvaise foi ou fraude, ne peut être sanctionné dès son premier manquement à une règle applicable à sa situation ou en cas d'erreur matérielle lors de renseignement de sa situation. Un site internet dédié ([www.oups.gouv.fr](http://www.oups.gouv.fr)) permet aux particuliers de réaliser la rectification de leur erreur. Les erreurs des particuliers les plus courantes concernent un déménagement non signalé, un job étudiant non déclaré à la Caisse d'allocations familiales (CAF), un oubli d'actualisation de sa situation en cas de chômage, un oubli de déclaration de naissance...

## Fenêtre sur...

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

(convention du 25.4.19 : JO du 23.5.19)

Le groupe Action Logement a initié un Plan d'investissement volontaire (PIV), d'un montant de 9,065 milliards d'euros, dont les modalités ont été arrêtées en accord avec l'État.

Ce plan vise à renforcer les moyens mobilisés par le Groupe Action Logement au service de l'adaptation et de l'amélioration des conditions de logement des salariés actifs et retraités sur les territoires et, en particulier, de ceux aux revenus modestes. Il vise à apporter des réponses concrètes à l'amélioration, d'une part, du lien emploi-logement et, d'autre part, du pouvoir d'achat de nos concitoyens, par le logement.

La Convention du 25 avril 2019 vaut avenant à la Convention quinquennale 2018-2022 du 16 janvier 2018 conclue entre l'État et Action Logement.

Ce plan comporte des objectifs conformes aux priorités du Gouvernement : la transition énergétique, la mobilité du quotidien, l'adaptation des logements au vieillissement et la production de logements.

Dans un communiqué de presse en date du 30 avril 2009, les axes ci-dessous ont été annoncés :

#### Axe 1 : améliorer la performance énergétique des logements des salariés

Une aide, prenant la forme d'une subvention (montant maximal : 20 000 euros pour les propriétaires occupants / 15 000 euros pour les propriétaires bailleurs) sera mise en place en septembre 2019 pour financer à 100 % des travaux de rénovation des logements pour les salariés aux revenus modestes (sous plafonds de ressources Anah « modestes »). Elle sera complétée par un prêt (de 10 à 30 000 €) pour financer les travaux annexes.

#### Axe 2 : favoriser la mobilité des salariés

Dès juillet 2019, les salariés aux revenus modestes (revenu net fiscal mensuel jusqu'à 1,5 fois le SMIC pour une personne seule ou 2 fois le SMIC pour un couple) qui déménagent pour se rapprocher de leur entreprise ou prendre un nouvel emploi, pourront bénéficier d'une prime de 1 000 euros.

#### Axe 3 : pour un habitat inclusif

Une subvention de 5 000 euros sera proposée à partir de septembre 2019 pour adapter les salles de bains et prévenir le risque de chute des personnes âgées (fourniture et pose d'une douche à l'italienne, par exemple). Sont notamment visés les anciens salariés de plus de 70 ans, sous plafond de ressources « Anah modeste ».

#### Axe 4 : transformer des locaux d'activité vacants en logements

Au cours de l'été 2019, une société foncière sera créée pour acheter des locaux d'activité et des

bureaux vacants en zone tendue et les porter sur le long terme, afin d'alléger le coût de production des opérateurs qui les transformeront en logement.

#### Axe 5 : améliorer l'habitat dans les outre-mer

Des mesures spécifiques seront précisées dans le cadre d'un avenant pour décliner l'ensemble des mesures du PIV adaptées aux DOM.

#### Axe 6 : produire plus et moins cher

Ce volet vise à :

- soutenir le logement social, notamment par des apports en fonds propres auprès des organismes HLM ;
- mieux doter les Organismes fonciers solidaires (OFS) ;
- produire davantage de logements locatifs intermédiaires.

#### Axe 7 : agir contre la dégradation de l'habitat ancien

Action Logement interviendra, par des acquisitions, dans les copropriétés très dégradées ou dégradées.

Par ailleurs, des dotations en fonds propres et en prêts seront réalisées auprès de l'Association Foncière Logement, filiale d'Action Logement et opérateur de l'acquisition et de la réhabilitation de logements indignes, insalubres, en péril ou anciens dégradés dans les centres villes.

Enfin, des subventions spécifiques seront distribuées pour financer la démolition par les bailleurs sociaux de logement obsolètes et partiellement vacants en zones détendues.

### Convention citoyenne sur la transition écologique

(compte-rendu du Conseil des ministres du 3.6.19)

Le ministre de la Transition écologique et solidaire a présenté en Conseil des ministres la Convention citoyenne sur la transition écologique.

Celle-ci a vocation « à impliquer toute la société dans la transition écologique, à travers un échantillon représentatif de citoyens, et à mobiliser l'intelligence collective pour passer du consensus sur le diagnostic au compromis sur les solutions ». Pour ce faire, la Convention sera composée de 150 citoyens tirés au sort qui débattront des sujets écologiques comme le plan biodiversité, la rénovation thermique ou les projets miniers.

La convention citoyenne sera chargée de redessiner les mesures concrètes d'aides aux citoyens dans la transition climatique et de définir des mesures complémentaires, incitatives ou contraignantes, ainsi que leur financement. Les propositions qui émaneront de la Convention citoyenne seront soumises soit au vote du Parlement, soit à référendum, ou donneront lieu directement à des mesures réglementaires.

Le mandat de la Convention citoyenne devrait faire prochainement l'objet d'une lettre de mission du Gouvernement.

## Gouvernance de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine

(décret n° 2019-438 du 13.5.19 : JO du 14.5.19)

La loi ELAN du 23 novembre 2018 pose de nouvelles règles de composition et de gestion pour l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) (cf. [Habitat Actualité numéro spécial ELAN, art. 89 et 90](#)), notamment en créant trois collèges de six membres chacun, dont :

- un collège des représentants de l'État, de ses établissements publics et de la Caisse des dépôts ;
- un collège des représentants des organismes intervenant dans la politique du logement social, de la fédération des entreprises publiques locales et des représentants des locataires ;
- un collège des représentants des collectivités territoriales et de leurs groupements, des parlementaires et des personnalités qualifiées.

Les membres sont nommés par arrêté du ministre chargé de la politique de la ville (à l'exception des représentants des autres ministères nommés par ceux-ci). Cette modification de gouvernance permet de rééquilibrer la composition du conseil, auparavant les membres de l'État étaient majoritaires.

Le décret impose un délai maximum de deux mois pour remplacer le membre titulaire ou suppléant du conseil d'administration en cas de vacance.

Sur les modalités de fonctionnement de l'ANRU, plusieurs dispositions nouvelles permettent de rendre l'agence plus opérationnelle, notamment en lui donnant les moyens d'agir dans l'urgence. Concernant les modalités de réunion du conseil d'administration de l'ANRU, le décret impose, pour une meilleure lisibilité, la communication des

documents nécessaires à la bonne compréhension des points sur lesquels le conseil est appelé à délibérer (au minimum cinq jours avant la réunion). En cas d'urgence, ces documents peuvent être communiqués 48 heures avant la réunion. Dans tous les cas, si ces délais ne sont pas respectés, le point objet de la délibération ne peut être maintenu qu'avec l'accord du commissaire du Gouvernement. Ce dernier est désigné par le ministre chargé de la ville et dispose de plusieurs prérogatives :

- il peut provoquer une réunion extraordinaire du conseil d'administration sur un ordre du jour déterminé dans un délai minimal de sept jours ;
- il peut s'opposer à une délibération et solliciter une nouvelle délibération en séance ou dans les 15 jours suivant la réunion de l'organe délibérant. L'approbation de la nouvelle délibération peut être sollicitée en séance ou reportée au prochain conseil d'administration. Cette décision est motivée et une copie en est adressée au ministre chargé de la politique de la ville.

Concernant les prérogatives du conseil d'administration, plusieurs modifications sont apportées. En cas de délais trop brefs pour respecter les délais de communication susnommés et intervenir en séance ordinaire, le décret ouvre au président du conseil, la possibilité d'avoir recours exceptionnellement à une procédure de consultation écrite.

En outre, le conseil d'administration institue auprès de lui un comité d'audit, dont les membres sont nommés par le conseil, le président du comité est quant à lui, nommé parmi les membres du conseil d'administration.

Enfin, un règlement intérieur du comité d'audit est adopté par le conseil d'administration. Le comité d'audit précise la composition, les attributions et les modalités de fonctionnement de ce règlement.

## Les acteurs

### CNTGI

(arrêté du 23.4.19 : JO du 24.4.19)

**Hugues Perinet-Marquet** est nommé président du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières (CNTGI). Il remplace **Bernard Vorms**.

### Commission nationale de concertation

(arrêté du 7.5.19 : JO du 11.5.19)

**Eliane Le Coq Bercaru** est nommée présidente de la Commission nationale de concertation.

### ONV - Action Logement

**Francis Hainaut** est nommé directeur général de l'Opérateur national de vente (ONV) HLM du groupe.

## Les institutions

### Conseil de défense écologique

(décret n° 2019-449 du 15.5.19 : JO du 16.5.19)

Le conseil de défense écologique, créé par le décret du 15 mai 2019, a pour mission de définir les orientations en matière de transition écologique et de s'assurer de leur prise en compte dans l'ensemble des champs d'action de la politique du Gouvernement et du suivi de leur mise en œuvre. Il est présidé par le Président de la République et réunira régulièrement le premier Ministre et les ministres chargés du logement, de l'environnement, de l'économie, du budget, des affaires étrangères, de l'agriculture, des collectivités territoriales, de la santé et des outre-mer.

### Comité des partenaires du logement social : modalités de fonctionnement

(décret n° 2019-500 du 22.5.19 : JO du 23.5.19)

L'ordonnance du 20 octobre 2016 a créé un comité des partenaires du logement social chargé d'émettre

des avis à titre consultatif sur les orientations fixées par Action Logement Groupe pour les emplois de la Participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC) relatifs au soutien à la construction, à la réhabilitation et à l'acquisition de logements locatifs sociaux. Le comité est également chargé du suivi de la distribution de ces emplois par Action Logement Services. Il associe Action Logement, les collectivités territoriales et les différents acteurs du logement social. La loi ELAN a précisé la composition des collèges des membres du comité, les modalités de désignation de ces membres ainsi que certaines des règles de fonctionnement du comité (cf. [Habitat Actualité numéro spécial ELAN, art. 102 et 103](#)).

Le décret du 22 mai 2019 précise les modalités de fonctionnement du comité et notamment les modalités d'élection du président et du vice-président, les conditions d'organisation des réunions et prévoit l'établissement d'un règlement intérieur.

## Édition

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

### Les dispositions de la loi ELAN pour accélérer la couverture numérique du territoire



Ce guide a une double vocation :

- rendre la lecture des dispositions numériques du texte immédiatement compréhensible, en mettant en évidence les impacts pour les collectivités, les opérateurs et les propriétaires ;
- préciser les contours de la loi en répondant aux différentes interrogations qu'elle a pu déjà susciter.

*En savoir plus : lire le guide*

## ADEME

### Des produits biosourcés durables pour les acheteurs publics et privés



Les produits biosourcés apportent des solutions opérationnelles aux besoins des acheteurs, tout en permettant de diminuer la consommation de matières premières fossiles dans leur composition. Ce guide présente la typologie de ces produits et les divers secteurs où ils peuvent être

utilisés. Il aiguille également les acheteurs qui souhaitent obtenir et travailler avec ce type de produits.

*En savoir plus : lire le guide*

### Une maison plus écologique



Ce guide propose des pistes pour agir sur la consommation d'énergie, la réduction des déchets et la qualité de l'air du logement.

*En savoir plus : lire le guide*

### Ventilation : indispensable pour un logement confortable et sain



Ce guide présente les systèmes de ventilation individuels disponibles, leurs avantages et inconvénients, comment bien le choisir, l'installer, l'entretenir et les coûts.

*En savoir plus : lire le guide*

## Anah

### Le guide des aides de l'Anah



Ce guide fait le point sur l'ensemble des aides et les conditions d'éligibilité pour les propriétaires occupants, les propriétaires bailleurs, les copropriétaires et les syndicats copropriétaires.

*En savoir plus : lire le guide*

### Plan Initiative Copropriétés - Des dispositifs pour accompagner les interventions locales



Ce guide recense des fiches reprenant le contenu du dispositif et le retour d'expérience pour chaque dispositif de l'Anah dédié aux copropriétés.

*En savoir plus : lire le guide*

## AQC

L'AQC a publié trois plaquettes dédiées à la qualité de l'air intérieur.



*En savoir plus, lire les plaquettes :*

- Qualité de l'air intérieur - Bonnes pratiques dès la programmation
- Penser qualité de l'air intérieur lors de la phase chantier
- Penser qualité de l'air intérieur en phase chantier - Guide méthodologique

## Observatoire national de la précarité énergétique (ONPE)

Comment mettre en œuvre des projets de lutte contre la précarité énergétique ?



Ce guide est un outil pratique au service des territoires dans la mise en œuvre et l'animation de dispositifs de lutte contre la précarité énergétique.

*En savoir plus : lire le guide*

## FAPIL

Accompagnement et lutte contre les discriminations



Ce guide définit entre autres, les termes de la discrimination et explique comment mieux repérer les situations de discrimination dans l'accès au logement.

*En savoir plus : lire le guide*

## Fondation Abbé Pierre

L'état du mal-logement en France 2019



La 24<sup>e</sup> édition du rapport annuel sur « L'État du Mal-logement en France » de la Fondation Abbé Pierre dresse un portrait statistique sur la crise du logement, met en évidence la situation d'un public fragilisé et propose des solutions concrètes au profit des mal-logés.

*En savoir plus : lire le rapport*

Date de publication : 19 juin 2019

N° ISSN : 09996-4304

Directrice de la publication : Roselyne Conan

Comité de rédaction : Aline Abauzit, Cécile Can, Maxime Chodorge, Sophie Colin, Laura Delorme, Erwan Lefay, Fabienne Marquant, Nicole Maury, Louis du Merle, Clément Pavard, Hilda Schmit, Mélanie Sène, Aurane Sérot, Céranne Vélot

Assistante de rédaction : Marie-Claire Benard