



N° 161
Mars 2018

SOMMAIRE

ÉTUDES & COMMENTAIRES

De l'ANIL et des ADIL

La valeur ajoutée du conseil en ADIL. Volet : restitution du dépôt de garantie	2
Études 2017 du réseau des ADIL	2

De nos partenaires

Vers la massification de la rénovation énergétique des copropriétés : état des lieux et pistes d'actions.	3
Hausse des droits de mutation : quel impact sur le marché de l'immobilier ?	4
Depuis 2000, la part des 18-29 ans habitant chez leurs parents augmente à nouveau	4
Le théorème de la décentralisation s'applique-t-il aux collectivités locales françaises ? Un test empirique sur les compétences intercommunales	5
Enquête typologique 2017 sur le surendettement des ménages	5
23 ^e rapport sur l'état du mal-logement en France 2018	6

ACTUALITÉ JURIDIQUE

Financement	7	Copropriété	17
Fiscalité	12	Qualité de l'habitat	18
Location	14	Urbanisme	19
Publics en difficulté	15	Collectivités locales	21
Contrats	16	Droit général	22
Assurance construction / Assurance habitation	17		

FENÊTRE SUR...

Les acteurs

ADEME	24
Action Logement	24

ÉDITION

Anah	24	UNCCAS	25
ADEME	24	ANIL	25
Plan bâtiment durable	25	CCSF	25

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

La valeur ajoutée du conseil en ADIL. Volet : restitution du dépôt de garantie

Aline Abauzit, Maxime Chodorge, Mélanie Sène, mars 2018

Les ADIL proposent une information gratuite, objective et personnalisée sur l'ensemble des thèmes liés au logement, notamment les rapports locatifs qui en 2017, représentaient 443 000 consultations individualisées sur l'ensemble du réseau (54,9 % des consultations). Parmi les sujets abordés, on retrouve notamment les questions relatives à la restitution du dépôt de garantie : en 2017, 26 000 locataires et 5 000 bailleurs ont ainsi consulté une ADIL à ce sujet.

Le réseau ANIL/ADIL a lancé en 2017 une démarche visant à expliciter la valeur ajoutée de l'information sur le logement autour de quatre thèmes spécifiques, dont celui de la restitution du dépôt de garantie. Outil de sécurisation des rapports locatifs, le dépôt de garantie peut également être la source de désaccords entre un bailleur et son locataire. Les ADIL interviennent en amont des procédures (conciliation ou action en justice). L'enquête menée en 2017 s'intéresse à l'apport de l'ADIL en matière de résolution de ces désaccords de manière préventive. Elle analyse les résultats d'un questionnaire rempli par 822 locataires du parc privé au moment de leur consultation en ADIL puis, trois mois après la consultation, lors du rappel de ces locataires effectué par les conseillers juristes.

Les locataires qui consultent une ADIL au sujet de la restitution de leur dépôt de garantie rencontrent ou anticipent diverses difficultés : délai de restitution dépassé, incompréhension quant aux sommes retenues... Le dialogue est parfois rompu entre le

bailleur et son locataire, bloquant ainsi toute résolution rapide des désaccords.

L'opportunité des procédures judiciaires ou de conciliation est parfois questionnée, notamment au regard des sommes en jeu. Les ADIL constituent une voie intermédiaire entre le renoncement et l'arbitrage par un tiers. Elles apportent une réponse immédiate, personnalisée et proposent dans la grande majorité des cas la mise en œuvre de démarches relativement simples.

En effet, les ADIL insistent en premier lieu sur l'importance de renouer le dialogue, conseil suivi par la plupart des ménages : une prise de contact respectant certaines règles de formalisme et rappelant à l'autre partie le contenu de la loi suffit généralement à résoudre les conflits. Si les contestations des locataires sont justifiées au regard de la loi, les argumentaires et les informations communiquées par les ADIL contribuent à ce qu'un accord soit trouvé avec les bailleurs. Lorsque les litiges sont clos trois mois après la consultation, les locataires se sont vus restituer la majorité des sommes dues. L'intervention des ADIL évite par ailleurs une partie des contestations sans fondement de la part des locataires.

Les 31 000 consultations des ADIL relatives au dépôt de garantie contribuent ainsi à améliorer la fluidité des rapports locatifs et à limiter le recours à des tiers pour arbitrer les différends.

En savoir plus : lire l'étude

Études 2017 du réseau des ADIL

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

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

quotidiens des ADIL avec les particuliers, les professionnels, les associations et les institutions.

L'ANIL présente brièvement 79 études parmi celles publiées par les ADIL en 2017. Ces publications portent sur six thématiques : la conjoncture et la structure des marchés immobiliers locaux, l'accession à la propriété, la performance énergétique, les marchés locatifs privés, le logement locatif social et enfin, la connaissance des publics spécifiques ou rencontrant des difficultés de logement. Parmi les ADIL disposant d'un observatoire de l'habitat, plusieurs ont une activité ciblée sur les marchés locaux. Parmi les études publiées en 2017, 12 portent principalement sur l'analyse de la conjoncture, c'est-à-dire l'offre foncière, les transactions de logements, ou encore l'évolution de la construction telle qu'en rend compte la base des permis de construire. Par ailleurs, huit autres études s'intéressent plus spécifiquement à la structure des marchés locaux de l'habitat. Elles proposent ainsi une analyse thématique du parc de

logements sur leur territoire en lien avec les politiques locales de l'habitat.

Les ADIL sont attachées à informer les ménages préparant un projet d'accession à la propriété, tant sur les aspects juridiques qu'économiques. Elles peuvent également chercher à fournir un éclairage local de ces marchés, soumis à la fois à l'évolution de la demande des ménages, à des dynamiques économiques (taux d'intérêts, conjoncture de l'emploi), ainsi qu'à l'évolution des dispositifs nationaux et locaux d'aides à l'accession. Ainsi, 14 études décrivent les profils des accédants à la propriété, notamment quand ils ont eu recours à un PTZ, ou portent sur la conjoncture des marchés de l'accession.

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

Concernant l'observation des loyers du parc privé, 23 études font état du marché sur des territoires allant de la commune au département. Certaines d'entre elles s'inscrivent dans le cadre des travaux menés en 2017 par les 15 ADIL membres du réseau des Observatoires locaux des loyers (OLL). Les autres publications s'appuient sur d'autres méthodes, généralement sur une collecte auprès de

professionnels de l'immobilier, notamment par le biais de l'outil de publication en ligne de petites annonces propre au réseau ou sur une collecte auprès de particuliers (bailleurs et/ou locataires) venus consulter l'ADIL. Elles se concentrent donc, le plus souvent, sur les mises en location.

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

Enfin, sont recensées 11 études relatives aux difficultés de logement, dont quatre portant en particulier sur les problématiques d'expulsions locatives et leur prévention et quatre portant sur le logement ou l'hébergement des personnes âgées. Elles s'inscrivent dans la continuité de la mission d'information des ADIL sur ces questions, en étroite collaboration avec l'État, les départements, les autres collectivités locales, les Caisses d'allocations familiales et les Caisses de mutualité sociale agricole, dans le cadre des Plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD).

En savoir plus : lire l'étude

Études & commentaires ... De nos partenaires

Vers la massification de la rénovation énergétique des copropriétés : état des lieux et pistes d'actions.

Aurélien Alfaré, Pierre Baux et Christel Futech, rapport de synthèse pour l'ADEME, janvier 2018

Cette étude répond à une commande de l'ADEME, dans le cadre de l'élaboration d'une feuille de route en matière de rénovation énergétique des copropriétés. Elle permet de faire le bilan des actions engagées et de proposer des pistes opérationnelles à l'ensemble des acteurs concernés. Les constats et recommandations formulés par les auteurs du rapport s'appuient sur une large revue de la littérature, une soixantaine d'entretiens avec les professionnels, un benchmark dans sept pays européens et sur plusieurs séances de réflexion collective.

Les auteurs insistent en premier lieu sur le manque de connaissance du parc de copropriétés, de leur occupation et des opérations de rénovation énergétique effectuées, que ce soit en termes de gain énergétique ou du nombre d'opérations. Les freins à la massification de la rénovation énergétique des copropriétés semblent relativement similaires dans les différents pays européens étudiés : problèmes liés aux processus décisionnels, à l'existence d'intérêts divergents notamment entre

copropriétaires, à l'instabilité et à la complexité des politiques publiques ou encore les difficultés de financement de la rénovation. De ces constats sont dressés quatre axes d'amélioration :

- développer l'envie et la capacité d'agir des copropriétaires ;
- proposer des offres globales de rénovation ;
- accompagner les politiques et structures publiques facilitant la rénovation énergétique des copropriétés ;
- développer les solutions de financements (les auteurs s'intéressent particulièrement à la question du tiers-financement en reprenant notamment le rapport du Plan bâtiment durable).

Ces quatre axes sont déclinés en 24 pistes opérationnelles, classées en fonction de leur faisabilité et de leur impact potentiel.

Par ailleurs, les auteurs du rapport invitent à réfléchir aux moyens d'impliquer plus largement les collectivités locales, de mieux mobiliser les

dispositifs européens ou encore de mieux coordonner les actions menées par l'Anah, le réseau

ANIL/ADIL, l'ANRU et l'ADEME.
En savoir plus : lire le rapport

Hausse des droits de mutation : quel impact sur le marché de l'immobilier ?

Marion Bachelet et Mathilde Poulhes, CGDD, décembre 2017

Cette étude, menée par le Commissariat général au développement durable, cherche à mesurer l'influence des coûts de transaction sur le marché immobilier (volumes et prix de transaction).

Parmi les coûts de transaction (en plus des émoluments et déboursés pour le notaire, et des potentiels frais d'agence ou d'intermédiaires), les droits de mutation à titre onéreux représentent jusqu'à 5,8 % du prix de vente (le total des coûts de transaction étant en moyenne de 14 % de la valeur du bien en 2011 selon l'OCDE contre environ 5 % au Royaume-Uni ou aux États-Unis et d'environ 8 % en Allemagne).

Entre 2014 et 2016, la plupart des départements français ont relevé leur taux de droits de mutation afin d'augmenter leurs ressources dans un contexte de baisse des dotations. L'effet de l'augmentation de ces coûts de transaction est d'abord appréhendé en mesurant la différence d'évolution de volumes et de prix de transaction entre les communes concernées par un relèvement du taux et celles qui ne sont pas touchées à une date en prenant en compte les différentes dates d'application de la réforme par département.

S'agissant de l'effet sur les volumes de transactions, les résultats calculés montrent que les acheteurs ont massivement anticipé leur achat le mois précédant la

hausse de taxe. À ce stade, le volume de transactions est près de 35 % plus important dans les communes qui vont relever leur taux que dans les communes qui ne le relèveront pas le mois suivant. À plus long terme (dans les 15 mois après la réforme), il est constaté des baisses de volumes de transaction uniquement dans les marchés non tendus, de la zone C. Après la réforme, le niveau moyen du nombre de transactions y est alors 10 % inférieur.

L'impact sur les prix est très modéré, à la fois à court et long terme, et ne semble pas différent entre les marchés les plus tendus et les marchés les moins tendus. En d'autres termes, le relèvement des droits de mutation n'a donc eu aucun impact sur le prix hors taxe et l'intégralité du relèvement de la taxe a été payée par l'acheteur.

Enfin, pour neutraliser l'effet de potentiels chocs locaux (fermeture d'usines, attractivité liée aux réseaux de transport, rénovations urbaines...), les auteurs ont mené les mêmes estimations en considérant uniquement des communes proches géographiquement et qui ont donc subi les mêmes chocs. Les résultats varient peu par rapport aux précédents et les constats des auteurs restent inchangés.

En savoir plus : lire l'étude

Depuis 2000, la part des 18-29 ans habitant chez leurs parents augmente à nouveau

Erwan Pouliquen, INSEE, janvier 2018

En 2013, d'après l'Enquête nationale logement (ENL), deux jeunes adultes sur trois âgés de 18-24 ans et un adulte sur cinq de 25 à 29 ans vivaient toujours au domicile parental. Certains d'entre eux ne sont là que pour les week-end ou les vacances scolaires, mais cela ne représente qu'une faible proportion puisque 85 % des 18-24 ans et 93 % des 25-29 ans y résident presque toute l'année.

Lorsque ces jeunes ne vivent plus chez leurs parents, ils perçoivent une aide financière pour faciliter leur autonomie résidentielle. L'implication financière des familles auprès des jeunes adultes reste forte et diminue vite avec l'âge, passant de 68,6 % pour les jeunes de 18-19 ans à 3,4 % pour les 28-29 ans. Ce sont surtout les étudiants qui bénéficient de cette aide chez les plus jeunes et les chômeurs chez les 25-29 ans.

L'indépendance résidentielle passe aussi par un accès à l'emploi. Le taux d'emploi des jeunes de 18 à 29 ans ayant décohabité est supérieur (+20 points)

à celui de ces jeunes qui vivent encore chez leurs parents. Ces cohabitants ont donc moins de chance, dans le processus d'insertion sur le marché du travail qui constitue une étape fondamentale pour disposer d'un logement indépendant.

Au-delà de 30 ans, l'immense majorité des personnes a réussi à quitter le logement familial. Seulement 2 % cohabitent encore avec leurs parents. Si 85 % d'entre elles ne sont jamais parties vivre ailleurs, d'autres sont revenues après avoir occupé un logement indépendant (une sur dix).

Enfin, depuis le début des années 2000, la proportion des jeunes âgés de 18-29 ans qui habitent chez leurs parents a légèrement augmenté (+1,4 point entre 2001 et 2013). Selon l'Insee, cette hausse résulte d'un effet de structure lié à l'accroissement de la part des chômeurs, notamment après la crise de 2008 et du nombre d'étudiants chez les jeunes adultes.

En savoir plus : lire l'enquête

Le théorème de la décentralisation s'applique-t-il aux collectivités locales françaises ? Un test empirique sur les compétences intercommunales

Quentin Frère et Lionel Védrine, INSEE, économie et statistique, février 2018

Les auteurs de l'article publié par l'INSEE analysent des déterminants de la coopération intercommunale en France, à la lueur d'approches théoriques. Ils font le choix d'isoler les effets de la Réforme des collectivités territoriales (RCT) du 16 décembre 2010 en utilisant des données du recensement de la population de 2012.

Les approches théoriques sur lesquels les chercheurs s'appuient, en particulier le modèle de Tiebout ou encore le théorème de la décentralisation optimale d'Oates, expliquent les choix de coopération entre communes, qui arbitrent entre des économies d'échelle et le coût de « l'hétérogénéité des préférences des citoyens », approximée dans l'article par l'hétérogénéité des profils socioéconomiques entre les communes d'une même intercommunalité. Deux indices synthétiques de cette hétérogénéité sociale ont ainsi été construits à partir de variables socioéconomiques et démographiques de l'INSEE. Ces indices sont utilisés pour la construction d'un modèle économétrique testant le rôle de l'hétérogénéité et de l'existence d'économies de taille dans les choix de transfert à l'intercommunalité de dix compétences

sélectionnées pour l'analyse. Les auteurs présentent quatre principaux résultats :

- l'hétérogénéité des niveaux de vie, des niveaux de diplôme ou de catégories socioprofessionnelles freine le transfert de compétences à l'intercommunalité et, en particulier, les compétences habitat (PLH, Opah, politique du logement social) et urbanisme (SCoT, constitution de réserves foncières, schéma de secteur et création de ZAC). L'hétérogénéité relative aux âges et à la taille des foyers ne semble pas avoir d'effet significatif, hormis sur les politiques en matière de logement social ;
- l'existence d'économies de taille et le besoin de coordination des politiques locales, dans les cas de l'élaboration d'un PLH, de SCoT ou la création de ZAC notamment, favorisent le transfert de compétences ;
- certaines compétences sont plus souvent transférées lorsque les intercommunalités sont composées de petites communes ;
- les choix des communes en matière de transfert de compétences sont influencés par les comportements des intercommunalités voisines.

En savoir plus : lire l'article

Enquête typologique 2017 sur le surendettement des ménages

Banque de France, janvier 2018

La Banque de France dresse une typologie des ménages surendettés à partir de données extraites de l'ensemble des situations déclarées recevables par les commissions de surendettement entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2017. Ce document apporte des informations sur les situations personnelles et professionnelles des ménages surendettés, le niveau et la structure de leurs ressources, et les caractéristiques de leur endettement. Sur les 181 123 situations de surendettement soumises aux secrétariats des commissions, 166 760 ont été considérées comme recevables, soit une baisse de 4 % par rapport à l'année précédente et de 14 % par rapport à 2012. La dette globale contractée par l'ensemble des ménages dont la situation a été jugée recevable a aussi baissé de 3 % par rapport à 2016 et de 4 % par rapport à 2012. Le nombre global de dettes diminue pour sa part de 18 % par comparaison avec 2012, traduisant une légère réduction du nombre moyen de dettes par ménage surendetté au cours des cinq dernières années.

L'endettement moyen de ces ménages, hors dettes immobilières, s'établit à 27 862 euros par ménage en 2017 tandis que l'endettement médian hors immobilier s'élève pour sa part à 16 953 euros.

L'endettement immobilier moyen, qui atteint 108 094 euros, est présent dans 14 % des dossiers. Cette dette connaît en outre une hausse de 10 points dans la part de l'endettement global depuis 2012, atteignant 36 % en 2017. En revanche, la part des crédits à la consommation dans la dette globale des ménages surendettés a diminué de 16 points sur la même période passant de 53 % à 37 %.

S'agissant des caractéristiques sociodémographiques et professionnelles, les résultats montrent que dans deux cas sur trois, le débiteur n'a pas de conjoint ou en est séparé contre 64 % en 2012. De plus, 27 % des personnes surendettées sont sans activité professionnelle.

Par ailleurs, 7 % des ménages surendettés disposent de ressources mensuelles inférieures au RSA socle. Cette proportion atteint 9 % pour les célibataires et les familles monoparentales, 5 % pour les couples, avec ou sans enfants. En outre, plus de 82 % des ménages surendettés ont un patrimoine brut inférieur à 2 000 euros et un ménage sur deux n'a aucune capacité de remboursement, ce qui représente une légère amélioration par rapport à 2012 (53 %).

En savoir plus : lire l'enquête

23^e rapport sur l'état du mal-logement en France 2018

Fondation Abbé Pierre, janvier 2018

La Fondation Abbé Pierre (FAP) dresse, dans son 23^e rapport, l'état des lieux du mal-logement en France et s'intéresse plus spécifiquement à la question du surpeuplement. À partir des données de l'Enquête nationale logement (ENL), la FAP identifie quatre millions de mal-logés ou privés de domicile et plus de 12 millions de personnes fragilisées par la crise du mal-logement.

Elle fait ensuite le point sur la mise en œuvre du plan quinquennal du « Logement d'abord » annoncé par le président de la République tout en éclairant le sujet à la lumière d'expériences européennes. La Fondation rappelle à ce sujet les objectifs de son plan « Sans-domicile : objectif zéro » et fait le bilan des orientations prises depuis le début du quinquennat en matière de politiques du logement.

Une partie du rapport 2018 est consacrée au phénomène du surpeuplement. Alors que la surface moyenne par habitant s'accroît historiquement depuis le XIX^e siècle, l'exploitation réalisée de l'ENL traduit une augmentation du nombre de personnes touchées par le surpeuplement modéré et accentué respectivement de 11,5 % et de 17 % entre 2006 et 2013. En 2013, 8,6 millions de personnes seraient

concernées, dont 934 000 en surpeuplement accentué, soit des logements où au moins deux pièces manquent par rapport à la norme de peuplement. Ce phénomène touche en premier lieu les plus pauvres, les moins de 30 ans et les ménages résidant en zone tendue. La FAP expose dans son rapport les conséquences du surpeuplement, qu'elle souhaite mieux prises en compte. Habiter un logement surpeuplé favorise le développement et la propagation de maladies et complique l'organisation quotidienne des ménages : impossibilité de stocker, réagencement permanent de l'espace au gré des usages successifs du logement, absence d'intimité... Ces conditions de vie marquent durablement les 300 000 enfants exposés, selon la Fondation, au surpeuplement accentué. Celle-ci appelle de ses vœux une politique globale du logement pour la production d'une offre de logement adaptée aux besoins, notamment en maîtrisant le coût du logement et en favorisant une mobilité plus forte des ménages occupant des grands logements au sein du parc HLM.

En savoir plus : lire le rapport

Actualité juridique

Financement

Action Logement État nouvelle convention / Emplois et enveloppes au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction pour la période 2018-2022

(Convention du 16.1.18 : JO du 8.2.18)

Pour mémoire, la loi ALUR du 24 mars 2014 (art.123) prévoit un mode de gestion contractuelle entre l'État et Action Logement quant à l'utilisation des fonds de la Participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC) dans le cadre des sept catégories d'emplois établies par les lois du 25 mars 2009, 21 février 2014, et 24 mars 2014 (CCH : L.313-3 a à g). Une première convention a été conclue le 2 décembre 2014 et un avenant, le 21 juillet 2016 (cf. [Habitat Actualité n° 142 et n°152](#)).

Dans la continuité de la réforme d'Action Logement (cf. [Habitat Actualité n°153](#)), et en cohérence avec le protocole d'accord État - Action Logement du 21 novembre 2017, Action Logement et l'État ont souhaité revoir les conditions et les modalités de la convention du 2 décembre 2014 afin de l'ajuster et de la compléter.

Prise en application de l'article L.313-3 du CCH, la convention du 16 janvier 2018 conclue entre l'État et Action Logement fixe pour les années 2018 à 2022, la nature et les règles d'utilisation des emplois ainsi que les enveloppes minimales et maximales annuelles consacrées à ces emplois ou catégories d'emplois. Elle définit également les grands axes de la répartition des enveloppes consacrées aux emplois sur les territoires et se substitue à la convention État – Action Logement 2015-2019 du 2 décembre 2014.

Les emplois donnent lieu à des directives émises par Action Logement Groupe et/ou des conventions d'application. 16 directives précisant les modalités de mise en œuvre d'une grande partie des emplois destinés aux personnes physiques ont été publiées (cf. § Directives Action Logement Groupe du 20.12.17).

La nouvelle convention vise à (art. 1^{er}) :

- augmenter l'efficacité des emplois de la PEEC ;
- renforcer les aides et services aux entreprises et salariés ;
- adapter l'offre à leurs besoins, en cohérence avec les axes décrits dans le protocole d'accord signé le 21 novembre 2017 entre l'État et Action Logement ;
- assurer la déclinaison territoriale des emplois pour répondre aux besoins des territoires identifiés par les comités régionaux d'Action Logement (CRAL)

et en partenariat avec les collectivités. La répartition territoriale des emplois est faite en adéquation avec les besoins des territoires.

La convention a également pour objet de définir un équilibre soutenable sur le long terme entre les emplois et les ressources d'Action Logement.

Action Logement Groupe fixera, par directives, les priorités d'emploi des fonds selon la nature des interventions et des besoins exprimés, dans le cadre des principes fixés par la convention :

- la mutualisation de l'effort des entreprises au service des salariés ;
- l'utilité sociale des aides et services ;
- le principe de non-discrimination dans la distribution des emplois de la PEEC entre les personnes morales éligibles ;
- l'octroi de droits de réservation en contrepartie des financements aux bailleurs sociaux et aux bailleurs privés pour loger les salariés ;
- le lien avec les territoires.

Les emplois prévus par la convention

Le titre II de la convention définit les emplois de la PEEC, présentés ci-après.

■ En direction des personnes morales

Dans le cadre des aides au logement social (art. 6), Action Logement contribuera au Fonds national des aides à la pierre (FNAL) à hauteur de 50 millions d'euros par an et continuera à financer la production de logements sociaux, à hauteur de 700 millions d'euros par an (et à hauteur de 120 millions d'euros par an pour le logement intermédiaire).

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

Action logement services (ALS) dotera en fonds propres une société anonyme d'HLM au régime ad hoc, qui sera dédiée à l'achat en bloc de logements sociaux, puis à la vente aux occupants dans les conditions réglementaires de la vente HLM prévues par le Code de la construction et de l'habitation (CCH). Les modalités de ce dispositif seront précisées dans une convention d'application entre l'État et Action Logement, à intervenir au plus tard le 30 juin 2018. La convention permettra de prévoir les dispositions législatives et réglementaires qui conditionnent la mise en place de cet outil.

Dans le cadre de la lutte contre la fracture territoriale (art. 6.4), Action Logement contribuera au volet

logement de la revitalisation des centres des villes moyennes touchées par le dépeuplement et la paupérisation des zones périphériques et rurales. Le financement se fera par des prêts et subventions en faveur des opérations d'acquisition restructuration et réhabilitations d'immeubles, dans le cadre d'opérations d'aménagement initiées par les collectivités locales et en partenariat avec elles et les acteurs économiques du territoire.

Au titre des aides en faveur du logement des jeunes actifs (art. 6.2), Action Logement co-financera avec l'État 40 000 logements sur les cinq prochaines années dont 20 000 destinés à des jeunes actifs et des jeunes travailleurs. Ce financement donnera lieu en contrepartie à des réservations locatives.

Au titre des aides au logement intermédiaire, s'ajouteront aux prêts aux personnes morales, privilégiés sur la zone A bis, des dotations en fonds propres aux opérateurs de logement intermédiaire pour en soutenir la production. Dans le cadre de la convention, l'État reconnaît la volonté des partenaires sociaux de transférer la nue-propriété des logements portés par les filiales du Groupe Action Logement à AGIR-ARRCO. Un avenant viendra le cas échéant, préciser les conditions, y compris législatives, de la mise en œuvre de ce principe.

■ En direction des personnes physiques

Concernant les aides en faveur des personnes physiques, elles comprennent :

Les aides à la rénovation énergétique du parc privé pour les propriétaires (art. 7.1)

Action Logement contribuera à la politique de rénovation énergétique et de lutte contre la précarité énergétique, notamment dans le cadre du dispositif « Louer pour l'emploi » en apportant une aide financière directement aux propriétaires privés. La mobilisation du parc locatif privé permettra d'offrir des solutions sécurisées pour accompagner la mobilité géographique des actifs.

Ces aides seront accordées sous forme de prêts ou de subventions pour financer des travaux ou des équipements réalisés par les propriétaires dans leurs logements ; elles feront l'objet de contreparties en réservation avec les propriétaires concernés permettant le logement des salariés des entreprises concernées dans le cadre du dispositif « Louer pour l'emploi ». Les modalités d'attribution de ces aides seront fixées par directives.

L'amélioration de la performance environnementale et énergétique sera une condition nécessaire d'éligibilité. La rémunération des intermédiaires, nécessaire à la mobilisation des propriétaires, est prévue par cette ligne d'emploi.

Les aides à l'accession à la propriété et à la réalisation de travaux pour les propriétaires occupants (art.7.2)

Ces aides, qui prennent la forme de prêts, bénéficient aux salariés accédant à la propriété avec une priorité donnée à l'accompagnement de la mobilité et aux

salariés locataires désireux d'acquérir leur logement HLM.

Comme sous la précédente convention, 80 % des bénéficiaires doivent disposer d'un RFR inférieur aux plafonds PLI sur l'année N-2.

Pour ce type d'emplois, l'enveloppe maximale est de 470 millions d'euros. Deux directives, applicables à compter du 1^{er} mars 2018 ont été prises par le Conseil d'administration d'Action Logement Groupe et rendues publiques (cf. § [Directives Action Logement Groupe du 20.12.17](#)).

Les aides à l'accompagnement à la mobilité et à l'accès à l'emploi (art. 7.3)

Ces aides sont distribuées sous forme d'avances, de prêts ou de subventions en vue d'accompagner la mobilité professionnelle et peuvent être accompagnées de services (plateforme alternance) facilitant l'installation des salariés sur leur nouveau lieu d'activité. Les bénéficiaires sont les salariés en mobilité professionnelle, avec des aides spécifiques dédiées aux jeunes (cf. § [Directives Action Logement Groupe du 20.12.17](#)).

Les aides pour la sécurisation locative (art.7.4)

La caution locative Visale sera élargie à l'ensemble des étudiants, sans distinction, notamment en incluant les publics non boursiers et rattachés au foyer fiscal de leurs parents, dans tous les parcs de logement et ce, sans contre-garantie de l'État.

L'avance et la garantie Loca-Pass vont évoluer afin d'une part, d'éteindre la garantie et, d'autre part, de revaloriser l'avance Loca-Pass (cf. [Habitat Actualité n°160](#)).

Les aides aux salariés en difficulté (art. 7.5)

Ces aides ont pour objet de permettre l'accès ou le maintien dans le logement de salariés en grande difficulté dans le cadre d'un plan d'action sociale adapté à la situation de chacun. Ces aides s'articulent autour d'un diagnostic social des publics concernés, débouchant sur un engagement réciproque d'actions à mener, permettant aux bénéficiaires de stabiliser et d'améliorer leur situation.

Les bénéficiaires sont des salariés en difficulté économique et sociale.

Une réflexion est menée sur les activités complémentaires d'accompagnement social et d'intermédiation locative au profit des salariés. Elles pourront être exercées de deux manières :

- par les associations existantes qui seront regroupées au sein d'une structure dédiée ;
- dans le cadre de partenariats avec des associations agréées au titre de l'ingénierie sociale et de l'intermédiation locative.

Le dispositif « Louer pour l'emploi » pour l'accès des salariés au parc locatif privé (art. 7.6)

Il se présentera sous la forme d'un dispositif regroupant plusieurs aides d'Action Logement au profit des propriétaires bailleurs, pour mobiliser des

logements locatifs privés prioritairement en direction des jeunes et des salariés en mobilité professionnelle.

Le dispositif est articulé autour :

- d'un socle : loyers sécurisés au travers de Visale ;
 - des options : couverture des dégradations locatives, prêts travaux, aides à la rénovation énergétique, conventionnement Anah avec ou sans travaux, aide éventuelle à la gestion locative.
- En contrepartie des aides, un droit de réservation sera donné par le propriétaire à ALS.

■ Politiques nationales

Dans le cadre de sa participation aux politiques publiques nationales (art. 8), Action Logement :

- apportera 2 milliards d'euros supplémentaires sur l'intégralité du Nouveau programme national de rénovation urbaine (NPNRU) ;
- financera l'ANIL et les ADIL à hauteur de 9 millions d'euros par an ;
- communiquera à l'État chaque trimestre un suivi territorialisé de la contribution d'Action Logement au relogement des publics prioritaires (CCH : L.313-26-2).

■ Développement de l'offre aux salariés

L'article 9 de la convention prévoit le financement pour deux types d'actions, à hauteur de 3 millions d'euros chacun :

- l'innovation et de l'expérimentation de nouveaux produits et services au bénéfice des salariés pour s'adapter aux évolutions sociales et technologiques ;
- l'ingénierie et des études des besoins des salariés sur les territoires en partenariat avec les collectivités.

Participation des employeurs à l'effort de construction : directives Action Logement Groupe relatives aux aides aux personnes physiques

(Directives Action logement du 20.12.17)

Dans le cadre de la réforme d'Action Logement mise en place par l'ordonnance du 20 octobre 2016 (cf. [Habitat Actualité n°153](#)), il est prévu que les modalités de mise en œuvre des emplois, leurs objectifs, ainsi que la stratégie d'offre de services du groupe donnent lieu à des directives. Ces directives sont rendues publiques et s'imposent aux entités du Groupe Action Logement.

Deux directives relatives au Prêt Accession Plus et à l'avance LOCA-PASS ont déjà été rendues publiques (cf. [Habitat Actualité n°160](#)) auxquelles s'ajoutent 14 nouvelles directives publiées le 26 février 2018.

Aides aux salariés en difficulté

Neuf directives concernant des aides en faveur des ménages en difficulté ont été publiées. Elles prennent principalement la forme de subvention ou

de prêt à taux réduit, et sont réservées aux salariés d'une entreprise du secteur privé non agricole de 10 salariés et plus ou aux demandeurs d'emploi de moins de 12 mois dont le dernier employeur était une entreprise de 10 salariés et plus.

Ces aides concernent selon le cas :

- un demandeur qui est en situation de déséquilibre financier correspondant à l'une des situations suivantes : diminution des revenus d'au moins 25 %, augmentation des charges à caractère immobilier les faisant passer à un taux d'effort de plus de 35 % ou saisine de la commission de surendettement ;
- un demandeur qui est confronté à des difficultés d'ordre conjoncturel qui fragilisent son maintien dans les lieux ou compromettent son accès à un nouveau logement : à l'absence de capacité de remboursement d'un prêt (même sans intérêt), au dépôt d'un dossier de surendettement, à un plan de surendettement en cours d'exécution, à l'absence de prise en charge par l'assurance (pour l'aide sur les échéances de prêts immobiliers).

Ces aides sont les suivantes :

- l'aide au [refinancement de prêts immobiliers](#) : à ce titre, les propriétaires occupants peuvent bénéficier d'un prêt à taux réduit (1 %) d'un montant maximum de 40 000 €. Le bénéficiaire du prêt doit être en situation de déséquilibre financier ;
- l'aide à l'[allègement des charges de logement](#) : cette aide peut bénéficier aux propriétaires occupants qui sont en situation de déséquilibre financier. Elle consiste en l'octroi d'un prêt sans intérêt d'un montant maximum de 18 000 € qui peut financer : les mensualités d'emprunts immobiliers (pendant une période de six mois), le financement des charges de copropriété, de taxe foncière, taxe d'habitation, de frais de procédure judiciaire (actes et procédure d'exécution notamment), les frais dus aux notaires, huissiers avocats... ;
- l'aide à l'[allègement de charges de logement](#) pour les locataires en situation de déséquilibre financier : cette aide consiste en l'octroi d'un prêt sans intérêt d'un montant maximum de 18 000 € qui peut financer les échéances de loyer, les indemnités d'occupation, la double charge de logement, la taxe d'habitation, l'assurance habitation, les frais de procédure judiciaire... ;
- l'aide pour l'[accès à un logement locatif](#) : cette aide, destinée à alléger les charges de logement relatives à l'entrée d'un locataire dans sa nouvelle résidence principale est accordée sous forme de subvention d'un montant maximum de 2 000 €. Elle concerne les locataires de bonne foi qui sont confrontés à des difficultés d'ordre conjoncturel qui fragilisent son maintien dans les lieux ou compromettent son accès à un nouveau logement. Les postes finançables sont les suivants : frais d'agence, achat de mobiliers de première

nécessité, frais de déménagement, montant du dépôt de garantie ;

- l'aide sur quittance : l'aide est octroyée sous forme de subvention d'un montant maximum de 4 000 €. Les dépenses finançables concernent : les échéances de loyers (ou de redevances) et charges impayées ou à venir, les mensualités d'indemnité d'occupation. Le locataire de bonne foi doit être confronté à des difficultés d'ordre conjoncturel qui fragilisent son maintien dans les lieux ou compromettent son accès à un nouveau logement ;
- l'aide sur les échéances de prêts immobiliers : une subvention d'un montant maximum de 6 000 € et dans la limite de six échéances de mensualités (à venir ou impayées) de prêts peut être accordée. Le bénéficiaire de l'aide, doit être de bonne foi et confronté à des difficultés d'ordre conjoncturel qui fragilisent son maintien dans les lieux ou compromettent son accès à un nouveau logement ;
- l'aide sur charges annexes de logement (assurance habitation, taxe d'habitation, taxe foncière, charges d'eau, charges de copropriété impayées ...) : l'aide prend la forme de subvention d'un montant maximum de 1 500 €. Le bénéficiaire (locataire ou propriétaire) doit être de bonne foi et confronté à des difficultés d'ordre conjoncturel ;
- l'aide pour hébergement d'urgence : le bénéficiaire doit être de bonne foi, en rupture d'hébergement, à la suite d'un évènement grave (violence conjugale, sinistre dans le logement) ou devant être mis à l'abri le temps de trouver un logement même temporaire. La prise en charge de frais d'hébergement d'urgence de façon partielle ou totale varie de 1 500 € pour une personne seule à 2 500 € pour un couple ou un parent isolé avec plus de deux enfants ;
- le service CIL-PASS ASSISTANCE® : ce service d'accueil, de diagnostic et de prise en charge des situations par un conseiller social est centré sur les problématiques de maintien et d'accès dans le logement ; à l'exception de l'aide relative au refinancement de prêts immobiliers, les emplois destinés aux salariés en difficulté présentés ci-dessus sont exclusivement distribués dans le cadre de ce service.

Accession et travaux

Deux directives concernent le financement de l'acquisition, de la construction ou de l'agrandissement de la résidence principale ou de travaux d'amélioration de cette dernière, sous forme de prêt aux salariés. Ces produits s'adressent aux salariés d'une entreprise du secteur privé non agricole de 10 salariés et plus et sont accordées par ALS. Les préretraités sont assimilés aux salariés.

Le prêt accession finance la construction ou l'acquisition d'un logement neuf, l'acquisition d'un logement ancien (classé en catégorie D au minimum) sans travaux, les opérations d'agrandissement. Le montant maximum du prêt à taux réduit (1 % pour

2018) varie de 25 000 € (zone A et A bis) à 10 000 € (zone C) avec une majoration possible de 16 000 € (hors opération d'agrandissement) pour les travaux d'accessibilité. L'employeur peut conditionner l'aide à : une ancienneté minimale du salarié, la nature du contrat de travail du salarié, une mobilité professionnelle du salarié, un montant maximum de rémunération du salarié. Dans tous les cas, Action Logement Services apprécie la recevabilité du dossier au regard des cibles de priorisation : être âgé de moins de 30 ans, acquérir un logement dans le cadre de la vente HLM.

Le prêt travaux finance :

- les travaux d'amélioration de la performance énergétique tels que définis par les titres I et II de l'arrêté du 30 mars 2009, relatif à l'Éco-PTZ (au moins une action d'amélioration de la performance énergétique : travaux d'isolation thermique des toitures, des murs donnant sur l'extérieur, des parois et portes donnant sur l'extérieur, travaux d'installation ou de remplacement de systèmes de chauffage, travaux d'installation d'équipements de production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable ou les travaux d'économies d'énergie permettant d'atteindre une performance énergétique globale minimale du logement) ;
- les travaux pour l'adaptation du logement des personnes handicapées tels que définis aux annexes I, II, III de l'arrêté du 30 décembre 1987 : travaux d'accessibilité de l'immeuble (élargissement du chemin d'entrée, construction d'une rampe, modification des boîtes aux lettres...), travaux d'accessibilité et d'adaptation du logement (élargissement de la porte d'entrée, construction d'une rampe, suppression de marches/seuils, modification et aménagement des pièces d'eau, alerte à distance) ;
- les travaux d'amélioration ouvrant droit à une subvention de l'Anah en faveur des propriétaires occupants ;
- tous travaux quelle que soit leur nature, réalisés dans les copropriétés faisant l'objet d'un plan de sauvegarde ou d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'habitat et comportant des actions pour les copropriétés dégradées. Sont assimilées à des copropriétés les logements appartenant à des sociétés coopératives de construction donnant vocation à l'attribution d'un lot soumis au régime de la copropriété.
- l'achat de matériaux pour réaliser les travaux ci-dessus à condition que la pose soit effectuée par une entreprise.

Le montant maximum du prêt à taux réduit (1 % pour 2018) est fixé à 10 000 € (10 ans maximum).

Il s'adresse au propriétaire occupant ou bailleur, salarié d'une entreprise de 10 salariés et plus, quelles que soient son ancienneté et la nature de son contrat de travail.

Comme sous la précédente convention, 80 % des bénéficiaires doivent disposer d'un RFR inférieur aux plafonds PLI sur l'année N-2.

Pour ce type d'emplois (prêt accession et prêt travaux), l'enveloppe maximale est de 470 millions d'euros.

Mobilité professionnelle

Sur ce sujet, deux aides font l'objet de directives.

L'**Aide MOBILI-PASS** prend la forme d'un prêt et/ou d'une subvention à un salarié du secteur privé non agricole de 10 salariés et plus, qui est en situation d'embauche, de mutation professionnelle ou de formation dans le cadre d'un plan de sauvegarde de l'emploi. Les travailleurs saisonniers, les salariés travaillant à domicile, les stagiaires de la formation professionnelle n'ayant pas le statut de salarié d'entreprise (sauf en cas de plan de sauvegarde de l'emploi) ne sont pas éligibles à l'aide.

Cette aide est accordée en droits ouverts : toute personne qui répond aux critères d'éligibilité peut obtenir, sans intervention d'un employeur assujéti, le produit souhaité dans le cadre d'une enveloppe annuelle.

La distance entre l'ancienne et la nouvelle résidence principale doit être supérieure à 70 km ou le temps de transport entre l'ancienne résidence principale et le nouveau lieu de travail supérieur à 1h15.

Le plafond de l'aide est de 3 500 € en zone A, A bis et B1, de 3 000 € en zone B2 et C.

Peuvent être pris en charge sur justificatifs : les dépenses liées à la double charge de logement, les dépenses connexes au changement de logement et les frais d'accompagnement à la recherche d'un logement.

Le **prêt relais mobilité** est distribué à un propriétaire en situation de mobilité (choisie ou subie, sans critère de distance, de délai ou de trajet), salarié d'une entreprise du secteur privé non agricole de 10 salariés et plus, afin de l'aider à financer temporairement l'acquisition ou la construction de sa nouvelle résidence principale. Pour ce prêt, l'employeur peut conditionner l'aide à : une ancienneté minimale du salarié, la nature du contrat de travail du salarié, un montant maximum de rémunération du salarié.

Dans tous les cas, ALS apprécie la recevabilité du dossier au regard de la priorisation sur l'acquisition d'un logement dans le cadre de la vente HLM. Les opérations finançables concernent toujours : la construction ou l'acquisition d'un logement neuf, l'acquisition d'un logement ancien (classé en catégorie D au minimum) sans travaux, les opérations d'agrandissement.

Le prêt peut représenter jusqu'à 70 % de la valeur vénale du précédent logement dans la limite de

150 000 € sur une durée d'un an renouvelable une fois.

Location dans le parc conventionné

Action Logement peut délivrer une garantie permettant de couvrir les impayés de loyer dans le parc conventionné (APL et conventionnement Anah). La **GARANTIE LOCA-PASS®** concerne les salariés d'une entreprise du secteur privé non agricole et les jeunes de moins de trente ans. Le produit est accordé en droit ouvert. Dès lors que le bénéficiaire satisfait aux conditions d'éligibilité, il peut obtenir l'aide, dans le cadre d'une enveloppe annuelle. En cas de défaillance, l'aide peut prendre en charge jusqu'à neuf mensualités de loyers et charges locatives dans la limite d'un montant de 2 000 €. L'engagement est pris pour une durée de trois ans. La demande peut être faite au plus tard dans un délai de deux mois après l'entrée dans les lieux du demandeur.

Le logement doit appartenir à une personne morale.

Les directives sont applicables à compter du 1^{er} mars 2018.

PC/PAS : taux maximum à compter du 1^{er} mars 2018

(avis SGFGAS n°71 du 1.2.18)

Le taux de référence à prendre en compte pour la détermination des taux d'intérêt maxima des prêts conventionnés est fixé à 0,70 % au lieu de 0,80 % depuis le 1^{er} novembre 2017. Compte tenu des marges applicables¹, les taux maxima des PC ordinaires et des PAS (métropole et DOM) s'établissent ainsi depuis le 1^{er} mars 2018 :

PC ordinaires, PAS métropole et DOM	
Prêts à taux fixes (annuités constantes, progressives ou indexées)	
Prêts < 12 ans	3,00 %
Prêts > 12 ans et < 15 ans	3,20 %
Prêts > 15 ans et < 20 ans	3,35 %
Prêts > 20 ans	3,45 %
Prêts à taux variables ou révisables (quelle que soit la durée du prêt)	3,00 %

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

Maintien dérogatoire de l'Aide personnalisée au logement destinée à l'accession à la propriété

(arrêté du 27.2.18 : JO du 28.2.18)

L'arrêté du 27 février 2018 relatif au maintien dérogatoire de l'Aide personnalisée au logement (APL) destinée à l'accession à la propriété pour les logements anciens et dans certaines communes précise la liste des communes qui ne se caractérisent

¹ Le taux d'intérêt des prêts conventionnés ne doit pas excéder un taux plafond qui résulte de l'addition d'un taux de référence et d'une marge, variable en fonction des caractéristiques du prêt (arrêté du 22.11.77 : art. 9). En outre, ces marges sont

communes aux PC ordinaires et aux PAS depuis le 1^{er} juillet 2015 (cf. analyse juridique n°2015-16).

pas par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logement : il s'agit des communes situées en zone III. Pour mémoire, l'aide personnalisée au logement destinée à l'accession à la propriété est, par dérogation, maintenue jusqu'au 1^{er} janvier 2020 pour les logements situés dans ces

communes. Cette mesure dérogatoire ne s'applique qu'aux prêts et contrats de location-accession conclus entre le 1^{er} janvier 2018 et le 1^{er} janvier 2020, et concernant un logement ancien.

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

Fiscalité

Habitat ancien dégradé : liste des quartiers prioritaires bénéficiant de la réduction d'impôt prévue par l'article 199 ter viciés du CGI

(arrêté du 19.1.18 : JO du 31.1.18)

L'arrêté définit en annexe la liste de 53 quartiers présentant une concentration élevée d'habitat ancien dégradé et permettant aux contribuables propriétaires d'un bien immobilier dans ces quartiers de bénéficier d'une réduction d'impôt lors d'une restauration déclarée d'utilité publique (CGI : article 199 ter viciés).

Pour rappel, afin de bénéficier de la réduction d'impôt, le propriétaire du logement (ou de l'immeuble) doit :

- attester que son bien est situé dans l'un des quartiers définis par cet arrêté ;
- procéder à la restauration complète déclarée d'utilité publique ;
- mettre le bien en location dans les 12 mois suivant l'achèvement des travaux, à usage de résidence principale du locataire pendant une durée de neuf ans.

La réduction d'impôt s'applique aux dépenses effectuées et dont le produit de la location est imposé dans la catégorie des revenus fonciers.

Actualisation des coefficients d'érosion monétaire applicables aux cessions à titre onéreux de terrains nus devenus constructibles

(BOFIP du 26.1.18)

Les communes ou les EPCI peuvent instituer une taxe sur les cessions à titre onéreux de terrains nus devenus constructibles afin d'imposer le gain réalisé par le propriétaire, à la suite de l'ouverture d'un terrain à l'urbanisation.

L'administration fiscale a publié les coefficients d'érosion monétaire applicables aux cessions intervenant en 2018. L'actualisation de cet indice permet le calcul de l'assiette de cette taxe (CGI : art. 1529 et 1605 nonies). Elle est égale à la plus-value réalisée, déterminée par différence entre le prix de cession du terrain (CGI : 150 VA) et le prix d'acquisition stipulé dans les actes, actualisé en fonction du dernier indice des prix à la consommation hors tabac. Afin de simplifier le calcul du prix d'acquisition actualisé, la doctrine fiscale admet que les contribuables utilisent, pour les cessions réalisées depuis 2012, des coefficients d'érosion monétaire.

Taxe sur les micro-logements : actualisation pour 2018

(BOFIP du 26.1.18)

La taxe sur les micro-logements dite « Taxe Apparu » (CGI : art. 234) est applicable aux loyers perçus pour des logements d'une surface habitable inférieure ou égale à 14 m² situés dans les communes classées en Zone A (zones tendues), lorsque le loyer mensuel hors charges du bien excède un plafond fixé par décret. Ainsi, pour les loyers perçus en 2018, le seuil d'application de la taxe s'établit à 41,95 € par m² de surface habitable.

Seuil d'exonération des locations ou sous-locations d'une partie de la résidence du bailleur à un prix raisonnable : actualisation pour 2018

(BOFIP du 7.2.18)

Les contribuables louant un logement ou une chambre meublée à un tiers sont assujettis à l'impôt sur le revenu au titre des Bénéfices industriels et commerciaux (BIC). Néanmoins, il existe un seuil en deçà duquel les bailleurs qui louent leur bien à un prix dit « raisonnable » sont exonérés d'impôt (CGI : art. 35 bis). Le logement doit constituer pour le locataire ou le sous-locataire en meublé sa résidence principale. Pour 2018, ces plafonds de loyer annuel par m² de surface habitable, charges non comprises, sont fixés à 185 € en Ile-de-France et à 136 € dans les autres régions.

Plafonds de loyer et de ressources des investissements immobiliers locatifs en outre-mer : actualisation pour 2018

(BOFIP : 9.3.18)

Les investissements locatifs dits « Girardin » (CGI : art. 199 undecies A) permettent de bénéficier de réductions d'impôt lorsqu'un ménage réalise, en outre-mer, avant le 1^{er} janvier 2020, des investissements dans le secteur du logement (travaux de confortation de logements contre les risques sismique ou cyclonique). Pour mémoire, les travaux de confortation contre les risques cycloniques sont désormais éligibles au dispositif pour les travaux achevés à compter du 1^{er} janvier 2018.

L'administration fiscale a actualisé les plafonds de loyer et de ressources. Pour les baux conclus en

2018, avec un nouveau locataire ou renouvelés, le loyer par m² et par an charges non comprises, ne doit pas excéder : 173 € dans les Départements d'outre-mer (DOM), à Saint-Barthélemy et à Saint-Martin et 215 € à Saint-Pierre-et-Miquelon, en Nouvelle-Calédonie, Polynésie française, dans les îles Wallis et Futuna et les Terres australes et antarctiques françaises.

Pour les baux conclus en 2018, les plafonds annuels de ressources sont les suivants :

Composition du foyer du locataire	Plafonds annuels de ressources	
	DOM, Saint-Martin, Saint-Barthélemy	Polynésie française, Nouvelle Calédonie, îles Wallis et Futuna, Terres australes et antarctiques françaises et Saint-Pierre-et-Miquelon
Personne seule	32 069 €	30 925 €
Couple	59 307 €	57 194 €
Personne seule ou couple + 1 personne à charge	62 737 €	60 500 €
Personne seule ou couple + 2 personnes à charge	66 167 €	63 810 €
Personne seule ou couple + 3 personnes à charge	70 750 €	68 229 €
Personne seule ou couple + 4 personnes à charge	75 335 €	72 648 €
Majoration par personne à charge à partir de la 5 ^e	+ 4 815 €	+ 4 643 €

Il existe un plafonnement de la base des réductions d'impôt, pour les investissements outre-mer (CGI : art. 199 undecies A et 199 undecies C) : en 2018, ce plafond est fixé à 2 498 € par m² de surface habitable.

Enfin, l'administration précise que les évolutions liées à l'article 71 de la loi du 30 décembre 2017 de finances pour 2018 seront commentées

ultérieurement au Bulletin officiel des finances publiques - Impôts.

Activité de loueur en meublé : inscription pour les personnes physiques au RCS inconstitutionnelle

(Cons. Constit : QPC n° 2017-689 du 8.2.18 : JO du 9.2.18)

Le Conseil constitutionnel a été saisi en novembre 2017 par le Conseil d'État d'une Question prioritaire de constitutionnalité (QPC) portant sur la disposition VII de l'article 151 septies du Code général des impôts dans ses rédactions résultant de la loi du 30 décembre 2005 de finances rectificative pour 2005, de la loi du 27 décembre 2008 de finances pour 2009 et de l'ordonnance du 30 janvier 2009 portant diverses mesures relatives à la fiducie. La disposition citée (devenue l'article 155, disposition IV) détermine la qualité de loueur en meublé professionnel aux personnes physiques dont l'un des membres au moins est inscrit au Registre du commerce et des sociétés (RCS) en qualité de loueur professionnel et dont les recettes annuelles sont supérieures à 23 000 euros. Or, le requérant soutient que cette obligation de s'inscrire au RCS induit « une différence de traitement injustifiée entre les personnes physiques et les personnes morales exerçant l'activité de loueur en meublé à titre professionnel, seules ces dernières pouvant satisfaire à la condition d'inscription ouvrant droit au bénéfice de l'exonération ». La qualification d'acte de commerce ne peut pas s'appliquer à l'activité de location de biens meublés (Code de commerce : L.110-1 et L.121-1).

Le Conseil constitutionnel approuve le raisonnement du requérant : il déclare les mots « inscrites en cette qualité au registre du commerce et des sociétés » figurant à la seconde phrase du paragraphe VII de l'article 151 septies du CGI dans sa rédaction résultant de la loi du 30 décembre 2005, ainsi que « le mot « trois » figurant dans la seconde phrase du premier alinéa et le 1° du paragraphe VII de l'article 151 septies du CGI » contraires à la Constitution. En effet, les personnes physiques n'ayant pas la qualité de commerçant ne peuvent être inscrites au RCS, ce qui induit une méconnaissance du « principe d'égalité devant les charges publiques ».

La déclaration d'inconstitutionnalité s'applique à compter de la date de publication de la décision au Journal officiel, soit le 9 février 2018.

Pour mémoire, l'administration fiscale a déjà admis que le refus d'inscription au RCS ne faisait pas obstacle à la qualification de loueur professionnel à condition qu'il conserve la décision de refus (BOI-BIC-CHAMP-40-10 n°80). Ainsi, le contribuable devra seulement respecter les conditions liées aux recettes.

CITE : mise en place d'un dispositif unique et progressif basé sur la performance énergétique

(Rép. Min n° 01986 : JO Sénat du 18.1.18)

Afin d'inciter les particuliers à réaliser des économies d'énergie, le Crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) a été mis en place au 1^{er} septembre 2014 avec un taux unique de 30 %, sans condition de ressources et sans bouquet de travaux. La loi de finances pour 2018 a prorogé ce dispositif jusqu'au 31 décembre 2018 tout en le recentrant afin de valoriser les actions les plus efficaces au plan

énergétique. Le ministre de la Transition écologique et solidaire rappelle que le Gouvernement étudie les modalités d'une réforme du dispositif fiscal pour l'année 2019 : il s'agit de transformer le CITE en prime perceptible au moment de la réalisation des travaux. Ainsi, les modalités de mise en œuvre de la prime dépendront « des éléments d'analyse sur l'efficacité énergétique et la production de chaleur renouvelable générées par les travaux éligibles à la prime ».



Location

Réduction de loyer de solidarité et baisse de l'Aide personnalisée au logement

(décret n°2018-136 du 27.2.18 : JO du 28.2.18 / arrêtés NOR : TERL1801551A et TERL1801552A du 27.2.18 : JO du 28.2.18)

La loi de finances 2018 (art. 126) a institué une réduction du loyer de solidarité (RLS) dans le parc social des organismes d'HLM et des SEM ainsi qu'une baisse du montant de l'Aide personnalisée au logement (APL) pour les locataires concernés, inférieure et corrélée à la RLS, dans une proportion à fixer par décret comprise entre 90 et 98 %.

La loi fixe également des plafonds maximums de ressources des ménages éligibles à cette baisse de loyer (qu'ils soient bénéficiaires de l'APL ou non) et des montants de RLS.

Deux arrêtés du 27 février 2018 précisent, d'une part, les plafonds de ressources permettant aux locataires de bénéficier de la RLS et le montant mensuel de la RLS pour 2018 et, d'autre part, la prise en compte de la RLS dans le calcul de l'APL.

Un décret de la même date relatif à la baisse de l'APL dans le cadre du dispositif de RLS fixe la réduction de l'APL appliquée consécutivement à la mise en œuvre de la RLS. Le montant mensuel de l'APL sera diminué d'un montant égal à 98 % de la RLS dont bénéficient les locataires.

La date d'entrée en vigueur de ces dispositions est fixée par l'article 126 de la loi de finances pour 2018 au 1^{er} février. Cependant, pour des raisons techniques, elles ne devraient être mises en œuvre que plus tard au cours du 1^{er} semestre, avec un rattrapage au titre des mois écoulés. La baisse de l'APL devant être appliquée concomitamment à la RLS, la mise en œuvre différée n'aura pas d'effet pour le locataire.

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

Fixation du loyer et des redevances maximums des conventions conclues en application de l'article L.351-2 du CCH

(Avis du 8.1.18 : BO du 25.1.18)

L'avis du 8 janvier 2018 a pour objet, pour la période comprise entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2018, d'une part, de fixer les valeurs maximales des redevances des logements et des logements foyers nouvellement conventionnés en application des articles R.353-16 et suivants et R.353-157 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), d'autre part, de rappeler les modalités de révision des loyers et redevances des conventions en cours telles que fixées par l'article L.353-9-2 du CCH.

Cet avis précise notamment que, du fait de l'article 126 de la loi de finances pour 2018, les loyers et redevances maximums ainsi que les loyers pratiqués des logements conventionnés ou non des organismes HLM et des logements conventionnés des SEM, dont la révision intervient habituellement le 1^{er} janvier, ne feront pas l'objet d'une révision au cours de l'année 2018. Ces dispositions s'appliquent y compris aux contrats de location en cours. Cependant, une hausse des loyers et redevances pratiqués peut être autorisée soit dans le cadre d'un plan de redressement approuvé par la CGLLS, soit pour une partie du patrimoine ayant fait l'objet d'une réhabilitation. Ces dispositions sont également applicables aux logements conventionnés du parc privé (CCH : L.353-9-2, L.353-9-3, L.321-8).

Pour le conventionnement Anah social et très social, les loyers pratiqués peuvent faire l'objet d'une révision dans la limite des loyers maximums des conventions, gelés pour 2018. En pratique, seuls les bailleurs dont le contrat de bail stipule un loyer inférieur aux loyers maximums figurant dans la convention Anah peuvent réviser les loyers.

L'avis indique également que les valeurs maximales des loyers et redevances des conventions nouvelles signées en 2018 seront réévaluées sur la base d'une hausse de 0,75 % (IRL du 2^e trimestre 2017).

Cet avis des loyers du 8 janvier 2018 et ses onze annexes se substitue à l'avis du 17 février 2017.

Commandement de quitter les lieux : acte conservatoire

(Cass. Civ II : 16.11.17)

En matière d'indivision, les règles de gestion varient selon la qualification de l'acte.

Les mesures de conservation d'un bien indivis peuvent être prises par tout indivisaire (Code civil : art. 815-2) alors que les actes administration requièrent la majorité d'au moins deux tiers des droits indivis (Code civil : art. 815-3).

Le commandement de quitter les lieux, signifié en exécution d'un titre d'expulsion, constitue-t-il un acte d'administration ou de conservation ?

La Cour de cassation vient de répondre à cette question : il s'agit d'une mesure nécessaire à la conservation d'un bien indivis qui n'implique donc pas le consentement des indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis.

Une décision similaire avait été rendue en 2014 à propos d'un commandement de payer visant la clause résolutoire (Cass. Civ. I : 9.7.14).

Responsabilité du bailleur qui se fait justice même en cas de faute du locataire

(Cass. Civ. III : 7.12.17)

Le locataire qui ne respecte pas la clause de son bail lui interdisant de déposer ses biens dans les parties communes commet une faute. Toutefois, la Cour de cassation précise que le bailleur engage également sa responsabilité s'il les enlève et les détruit sans avoir préalablement mis en demeure ledit locataire et obtenu une autorisation judiciaire. En l'espèce, la bailleuse ayant évacué des plantes et fleurs

appartenant au locataire sans accomplir les démarches judiciaires requises doit dédommager le locataire de son préjudice bien que ce dernier soit le fautif initial.

Encadrement des plateformes de location en ligne

(Rép. Min n° 2065 : JOAN du 9.1.18)

Le ministère de la Cohésion des territoires est interrogé sur les mesures que compte prendre le Gouvernement face à une croissance exponentielle des plateformes de location de logements en ligne notamment la plateforme Airbnb, et compte tenu des conséquences de ces locations de tourisme sur « les locations ordinaires » et dont les premiers concernés seraient les ménages les plus précaires (étudiants, jeunes travailleurs, parents isolés). Dans sa réponse, le ministre rappelle qu'à Paris, dans les départements de la petite couronne et dans les dix communes de plus de 200 000 habitants, les logements loués à des fins touristiques doivent respecter la procédure de changement d'usage et la procédure d'enregistrement mises en place. Par ailleurs, la loi ALUR a limité la durée permettant de louer librement sa résidence principale à 120 jours par an. Au-delà, une autorisation de changement d'usage est requise. De plus, depuis la loi du 7 octobre 2016, les plateformes de mise en relation doivent veiller au respect de cette limite. Elles doivent supprimer toute offre de location au-delà des 120 jours. Le ministre précise que le Gouvernement poursuit sa réflexion pour améliorer le dispositif notamment dans le cadre des travaux du futur projet de loi logement et sera amené à proposer des améliorations du dispositif.



Publics en difficulté

Conditions de signature du plan conventionnel de redressement en cas d'absence de réponse des créanciers

(décret n° 2018-94 du 13.2.18 : JO du 15.2.18)

Depuis le 1^{er} janvier 2018, de nouvelles règles concernant la procédure de traitement des situations de surendettement des particuliers sont entrées en vigueur. Les créanciers ont désormais trente jours pour refuser la proposition de plan conventionnel de redressement élaborée par la commission de surendettement. En l'absence de réponse dans ce délai, l'accord des créanciers est réputé acquis (Code conso : L.732-3). Le présent décret modifie l'article R.732-1 du Code de la consommation et précise que dans cette hypothèse, le plan conventionnel est signé par le seul débiteur. Une

copie est alors adressée par lettre simple à l'ensemble des parties.

Par ailleurs, ce décret du 13 février 2018 procède à des modifications matérielles des décrets du 29 juin 2016 et du 9 mai 2017 et étend l'application des dispositions du décret du 9 mai 2017 précité aux îles Wallis et Futuna (Code conso : R.771-1 et R.771-2). Le présent décret s'applique aux procédures de traitement des situations de surendettement des particuliers en cours à la date de son entrée en vigueur, sauf lorsque le juge d'instance a été saisi par la commission de surendettement aux fins d'homologation.

Résorption des campements illicites et des bidonvilles

(Instruction interministérielle du 25.1.18)

La France compte près de 570 bidonvilles où vivent 16 000 personnes. Ce nombre reste relativement stable depuis plusieurs années. Cette instruction du Gouvernement définit un cadre d'action renouvelé afin de donner une nouvelle impulsion à la politique de résorption des campements illicites et bidonvilles, avec un objectif de réduction durable du nombre de bidonvilles dans les cinq ans à venir. Afin d'atteindre cet objectif, cette instruction du Gouvernement préconise le développement d'actions qui ont fait la preuve de leur efficacité dans certains territoires et se caractérisent par :

- la définition et la mise en œuvre d'une stratégie territoriale poursuivant un objectif clairement exprimé de résorption des bidonvilles ;

- un partenariat impliquant tous les acteurs concernés à l'échelle d'un territoire pertinent et engageant de manière indispensable les collectivités territoriales ;
- une gestion globale, s'inscrivant dans le temps, depuis l'installation du campement jusqu'à sa disparition, et alliant à la fois programmes d'insertion en France, respect des lois de la République et coopération transnationale avec les pays d'origine des populations. Le suivi de la mise en œuvre de cette instruction du Gouvernement est confié au DIHAL qui mettra en place une commission chargée de rendre compte des progrès enregistrés en matière de développement des stratégies territoriales et de réduction du nombre de bidonvilles et de personnes y vivant.



Contrats

Garde du chantier : l'entrepreneur supporte les risques

(Cass. Civ III : 14.12.17)

Les articles 1788 et suivants du Code civil prévoient une répartition des risques inhérents au chantier entre l'entrepreneur et le maître d'ouvrage. Il distingue selon que l'entrepreneur a, ou non, fourni les matériaux nécessaires à la réalisation de l'ouvrage. En règle générale, ils sont fournis par l'entrepreneur qui assume le risque de la perte de l'ouvrage. Dans le cas contraire, s'il ne fournit pas les matériaux, il ne supporte la perte de l'ouvrage que s'il a commis une faute. Le maître d'ouvrage assume donc en principe la perte de l'ouvrage et l'entrepreneur ne peut réclamer le paiement des travaux réalisés.

Pendant les travaux, l'entrepreneur assure la garde du chantier et en cas de sinistre avant la réception, il supporte le coût des réfections, ce qui avait été le cas en l'espèce où un dégât des eaux avait endommagé les travaux de rénovation avant la réception des travaux.

Vices cachés liés à un précédent sinistre : devoir d'information du notaire et de l'agent immobilier

(Cass. Civ III : 14.12.17)

En application de l'article 1644 du Code civil, l'acquéreur qui met en œuvre la garantie des vices cachés a le choix entre deux actions. Il peut demander une restitution partielle du prix (action dite estimatoire) et conserver le bien ou rendre l'immeuble et se faire restituer la totalité du prix (action dite rédhibitoire). Dans ces situations, l'acquéreur assigne régulièrement le vendeur et le notaire qui, le cas échéant, appelle en garantie l'agent immobilier.

À propos de la vente d'une maison atteinte de fissures et de déformations du gros œuvre, la Cour de cassation retient, dans le cadre d'une action estimatoire, qu'un juge du fond peut retenir la responsabilité :

- du notaire, pour avoir omis de joindre à l'acte le jugement prononçant, pour les mêmes désordres, 10 ans auparavant, la démolition et la reconstruction ; l'annexion du document aurait permis aux acquéreurs de prendre connaissance de l'ampleur réelle du sinistre. La clause de l'acte qui mentionnait que l'acquéreur avait eu connaissance du jugement n'est pas suffisante pour exonérer le notaire de sa responsabilité ;
- de l'agent immobilier, pour avoir seulement mentionné dans la promesse de vente que les acheteurs avaient pris connaissance du sinistre résolu relatif aux fissures et que le dossier avait été clôturé, sans solliciter du vendeur plus d'information et de justificatif et sans effectuer plus de recherches.

La Cour de cassation valide également le quantum de responsabilité des professionnels retenu par le juge du fond à hauteur de 10 %.

En revanche, elle invalide la décision d'appel sur l'étendue de la dette indemnitaire pour ces deux professionnels, ainsi que pour le vendeur. D'une part, la Cour de cassation rappelle une position constante des chambres civiles : la restitution partielle du prix de vente ne constitue pas un préjudice indemnisable ouvrant droit à réparation mais une perte patrimoniale qui ne doit peser que sur le vendeur. En conséquence, le juge du fond ne pouvait retenir, à l'encontre des deux professionnels, une assiette d'indemnisation incluant la restitution partielle du prix mise à la charge du vendeur. D'autre part, elle juge que l'acquéreur qui choisit d'engager une action

estimatoire ne peut pas cumuler restitution du prix et paiement des travaux de reprise, ces deux postes ayant pour fonction identique de compenser la perte

d'utilité de la chose en permettant à l'acheteur de remédier au vice.

La Cour d'appel de renvoi désignée dans l'arrêt devra se prononcer sur ces deux points.



Assurance construction / Assurance habitation

Dématérialisation de la procédure de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle via l'application iCatNat

(circulaire du 12.2.18)

Cette circulaire présente les objectifs et les principales fonctionnalités de l'application iCatNat qui permet la dématérialisation de la procédure de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle. Cette dématérialisation de l'instruction des demandes doit se faire en deux étapes. Dans un premier temps, la saisie des demandes des communes sera réalisée par les préfetures. Il leur reviendra de saisir les demandes papiers émises par les communes, dans la nouvelle application pour une transmission dématérialisée au ministère de l'intérieur. Les quatre annexes de la circulaire détaillent les modalités de déploiement de cette première phase.

Puis, dans un deuxième temps, l'application fera l'objet d'une extension qui permettra aux communes

de saisir elles-mêmes leurs demandes. Celles-ci seront télétransmises aux préfetures pour vérification du dossier préalablement à son envoi dématérialisé au ministère.

Cet outil permettra d'accélérer l'instruction des dossiers grâce à une transmission instantanée des demandes instruites à chaque niveau, de sécuriser la transmission des dossiers en ouvrant la possibilité de déposer l'ensemble des pièces dans l'application, de donner aux acteurs une meilleure information sur l'état de l'instruction des dossiers, la situation de chaque demande étant mise à jour automatiquement dans l'application à chaque étape de son traitement et d'améliorer la disponibilité et la cohérence de l'information disponible relative au régime des catastrophes naturelles en proposant aux acteurs concernés l'accès à une base commune d'informations et de fiches pédagogiques régulièrement mises à jour.



Copropriété

Contestation des assemblées générales et nullité du mandat du syndic pour défaut d'ouverture d'un compte bancaire

(Cass. Civ III : 14.9.17)

Les actions en nullité des décisions d'assemblée générale doivent être introduites devant les tribunaux au plus tard dans les deux mois qui suivent la notification du procès-verbal (loi du 10.7.65 : art. 42 al. 2). Lorsque le syndic n'ouvre pas de compte bancaire séparé au nom du syndicat, son mandat est nul de plein droit, dans les trois mois suivant sa désignation (loi du 10.7.65 : art. 18).

Cet arrêt est l'occasion de préciser qu'il n'est pas nécessaire d'avoir demandé, dans le délai de deux mois, la nullité des décisions d'assemblées générales convoquées par un syndic dont le mandat a été annulé de plein droit pour défaut d'ouverture d'un compte bancaire séparé au nom du syndicat. En l'espèce, un copropriétaire avait assigné le syndic en annulation du mandat de syndic, ce dernier n'ayant pas ouvert un compte bancaire séparé. Sa demande portait aussi sur l'annulation de l'assemblée générale au cours de laquelle le syndic

avait été désigné et celle ultérieure, irrégulièrement convoquée par le syndic sans mandat.

La Cour d'appel avait rejeté ces demandes pour avoir été formées tardivement : « si la nullité du mandat de syndic ne peut être invoquée qu'à l'expiration du délai de trois mois ayant suivi sa désignation, les assemblées générales postérieures (...), convoquées par un syndic dont le mandat était nul, sont annulables, à condition toutefois qu'elles aient été successivement contestées dans le délai de recours prescrit par l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 ».

La Cour de cassation revient sur cette solution : un copropriétaire est recevable à solliciter, dans les deux mois qui suivent la notification du procès-verbal (loi du 10.7.65 : art. 42 alinéa 2), l'annulation de toute assemblée générale convoquée par un syndic dont le mandat est nul, peu importe qu'il n'ait pas contesté les précédentes assemblées générales convoquées par ce syndic.

Compatibilité entre destination bourgeoise d'un immeuble et location sociale

(Cass. Civ III : 23.11.17)

Lors de la mise en vente de lots de copropriété par une commune à un bailleur en vue d'en faire des logements sociaux, l'un des syndicats a assigné la commune en interdiction de procéder à la vente et le bailleur a formé tierce opposition et a appelé dans la cause un second syndicat également concerné par la cession de lots.

Le recours des syndicats de copropriétaires a été rejeté par la Cour d'appel, puis par la Cour de Cassation qui ont considéré que les syndicats n'avaient pas qualité à agir. En effet, aucune disposition du règlement de copropriété, et en

particulier la clause d'habitation bourgeoise, ne permettait de conclure à l'interdiction pour certaines catégories socioprofessionnelles d'occuper des logements en copropriété.

Par ailleurs, la vente étant intervenue en dessous de la valeur des domaines, les juges ont considéré que « la dépréciation alléguée de la résidence était un préjudice individuel éventuellement subi par le copropriétaire lors de la vente de son bien, dont le prix était la résultante d'un ensemble de paramètres propres au lot concerné, et qu'il ne s'agissait pas de préjudices personnels ressentis de la même manière par l'ensemble des copropriétaires prenant ainsi un caractère collectif ».

Qualité de l'habitat

CEE : évolutions au 1^{er} janvier 2018

(décret n° 2017-1848 du 29.12.17 : JO du 31.12.17, arrêté du 18.12.17 : JO du 22.12.17, arrêté du 22.12.17 : JO du 10.1.18, arrêté du 29.12.17 : JO du 31.12.17)

Plusieurs textes réglementaires viennent modifier pour la quatrième période d'obligation, qui a démarré le 1^{er} janvier 2018, le dispositif des Certificats d'économies d'énergie (CEE).

Le décret du 29 décembre 2017 modifie les conditions de délégation des obligations d'économies d'énergie à un ou plusieurs tiers. Il porte, par ailleurs, le plafond alloué aux programmes d'accompagnement à 200 milliards de kWh d'énergie finale cumulée actualisés. Il prévoit également la mise en place d'un service dématérialisé de dépôt des demandes de CEE. Enfin, il procède à la correction d'erreurs matérielles et à l'adaptation de certaines dispositions du Code de l'énergie relatives aux CEE.

Un arrêté du 18 décembre abroge certains programmes comme celui relatif à « l'expérimentation d'un passeport de rénovation énergétique dans les TEPCV », deux autres arrêtés de la même date reconduisent plusieurs programmes d'accompagnement en faveur des économies d'énergie pour les ménages en situation de précarité énergétique.

Un arrêté du 22 décembre prévoit que les opérations réalisées au bénéfice de ménages en situation de précarité énergétique, engagées à partir du 1^{er} avril 2018 et jusqu'au 31 décembre 2020, pour lesquelles le demandeur est signataire de la charte d'engagement « Coup de pouce économies d'énergie », seront bonifiées.

Enfin, un arrêté du 29 décembre met à jour la liste des éléments à fournir dans une demande de CEE.

Règles techniques et de sécurité applicables aux installations intérieures de gaz

(arrêté du 23.2.18 : JO du 4.3.18)

L'arrêté du 23 février fixe les règles techniques et de sécurité (obligations, interdictions, restrictions particulières) applicables aux installations de gaz combustible neuves ou modifiées. Ces exigences réglementaires s'appliquent aux installations situées à l'intérieur des bâtiments d'habitation individuelle ou collective, de leurs dépendances ou encore à l'extérieur et à proximité de ceux-ci l'ensemble formant un tout fonctionnel.

Les personnes utilisant des installations domestiques fonctionnant au gaz, par exemple des installateurs, des maîtres d'ouvrages, des maîtres d'œuvre, des fabricants d'appareils à gaz, des organismes habilités..., devront respecter deux types d'exigences réglementaires des règles techniques concernant l'implantation de ces installations (organes de coupure, alimentation...) et trois principes relatifs à la sécurité :

- les installations doivent être adaptées avec le type de gaz mis à disposition et aux variations prévisibles de sa qualité et de sa pression d'alimentation ;
- la mise en service des installations est conditionnée à une bonne utilisation et à une garantie de sécurité pour les personnes et les biens ;
- la mise en place d'une structure de contrôle est nécessaire afin de statuer sur leur niveau de sécurité et de protéger les utilisateurs et les tiers.

Le texte entre en vigueur : « à la date de reconnaissance de l'ensemble des guides approuvés visés à l'annexe 1 et au plus tard le 1^{er} janvier 2020, à l'exception de quelques dispositions relatives aux réseaux de distribution qui entrent en vigueur immédiatement ». Par la suite, le texte « sera

complété par des guides approuvés préconisant des solutions techniques dont le respect vaut

présomption de respect de ses dispositions ».

Urbanisme

Démocratie environnementale : ratification des ordonnances du 3 août 2016

(loi n° 2018-148 du 2.3.18 : JO du 18.3.18)

La loi du 2 mars 2018 a ratifié les deux ordonnances du 3 août 2016 (n° 2016-1058 et n° 2016-1060) prises en application de la loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (cf. *Habitat Actualité* n° 152 et n° 158). Pour rappel, la première ordonnance redéfinit la nature des projets à laquelle s'applique l'étude d'impact : le nombre de projets soumis à une évaluation systématique tend à diminuer en favorisant le développement des examens au « cas par cas » afin de cibler les projets de grande ampleur. Elle transpose la directive 2014/52/UE relative à l'évaluation environnementale des projets et simplifie notamment le ciblage des évaluations environnementales en instaurant une évaluation par projet permettant d'éviter, par exemple, d'effectuer plusieurs études d'impact sur le même projet.

Elle concerne « la réalisation de travaux de construction, d'installations ou d'ouvrages, ou d'autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage, y compris celles destinées à l'exploitation des ressources du sol » (Code de l'environnement : L.122-1, I, 1°).

La deuxième ordonnance réforme les procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration des projets susceptibles d'avoir un impact sur l'environnement.

La loi du 2 mars 2018 reprend l'essentiel des dispositions des ordonnances.

Cependant, il convient de signaler une modification : le législateur décide que le droit d'initiative peut être exercé à partir de 5 millions d'euros afin de ne pas exclure un trop grand nombre de projets. Pour mémoire, le droit d'initiative (Code de l'environnement : L.121-17, III) permet au public de demander, au représentant de l'État, l'organisation d'une concertation préalable sous certaines conditions, notamment une financière. Ainsi, le seuil du montant du projet public ou le montant des subventions publiques pour un projet privé à partir duquel le droit d'initiative pouvait être exercé devait être supérieur à 10 millions d'euros selon l'ordonnance n° 2016-1060. De même, le délai prévu pour l'exercice de droit d'initiative passe de 2 à 4 mois à partir de la publication de la déclaration d'intention d'un projet (Code de l'environnement : L.121-19, I, alinéa 5).

Par ailleurs, par amendement du Sénat, une nouvelle disposition impose que pour tous les projets, le

maître d'ouvrage formule une réponse écrite à l'avis de l'autorité environnementale (Code de l'environnement : L.122-1 modifié).

Responsabilité du bailleur en cas de non-respect par ses locataires de la réglementation d'urbanisme sur son fonds

(Cass. Crim : 16-87178)

Les maires disposent de moyens pour sanctionner les infractions au Code de l'urbanisme, en particulier les constructions sans autorisation et/ou en infraction avec les documents d'urbanisme. Des sanctions pénales « peuvent donc être prononcées contre les utilisateurs du sol, les bénéficiaires des travaux, les architectes, les entrepreneurs ou autres personnes responsables de l'exécution desdits travaux ».

La Cour de cassation a jugé un bailleur pénalement responsable, au sens de l'article L.480-4 du Code de l'urbanisme (CU), des travaux réalisés par ses locataires sur sa parcelle sans permis de construire et en infraction avec les dispositions du Plan local d'occupation des sols (POS). En l'espèce, un propriétaire d'une parcelle classée par le POS en zone non constructible l'a divisée et donnée à bail à plusieurs entrepreneurs afin qu'ils puissent y déposer des matériaux et engins de chantiers. Or, ces entrepreneurs y ont effectué des travaux non autorisés (construction d'un hangar et pose de conteneurs). Le propriétaire du terrain a alors été poursuivi pour constructions sans permis et condamné à une amende et à la remise en conformité des lieux et des ouvrages (CU : L.480-4). Pour contester l'application de cet article, le bailleur affirmait qu'il n'était pas responsable : il n'était ni utilisateur du sol, ni bénéficiaire des travaux réalisés. La Cour de cassation confirme le jugement de la Cour d'appel en déclarant le propriétaire du terrain responsable : même si le propriétaire n'avait pas lui-même réalisé les travaux litigieux, il connaissait la réglementation et avait le pouvoir d'en assurer son respect sur son fonds à ses preneurs. Par ailleurs, le cadre juridique mis en place et la perception de loyer qui en découle faisaient du bailleur le seul véritable bénéficiaire des travaux au sens de l'article L.480-4 du CU.

La Cour de cassation confirme donc la condamnation du propriétaire d'un terrain pour violation des dispositions du POS par ses locataires.

Appréciation de la compatibilité d'un permis de construire aux prescriptions d'un plan local d'urbanisme

(CE : 28.12.17)

Un permis de construire est jugé conforme aux prescriptions d'un Plan local d'urbanisme (PLU) lorsque le juge constate que la réalisation de la voie permettant l'accès à l'immeuble pour lequel le permis a été déposé est certaine dans son principe comme dans sa réalisation.

Le Conseil d'État est saisi d'un litige concernant l'annulation d'un permis de construire au regard de l'accès au terrain qui méconnaîtrait les prescriptions contenues dans le PLU. Ce document d'urbanisme prévoyait que, pour être constructible, le terrain devait disposer d'un accès répondant à deux caractéristiques :

- être une voie ouverte à la circulation (publique ou privée de manière directe ou indirecte) ;
- être adapté à l'immeuble et donc à son usage.

En l'espèce, le permis de construire portait sur un ensemble commercial et de loisirs générant, donc, une circulation importante. Or, les autorisations administratives nécessaires à la création d'une route départementale à plusieurs voies permettant l'accès à cet ensemble n'avaient pas été respectées. Le Conseil d'État juge que l'adaptation de la voie au projet n'est pas certaine ni dans son principe, ni dans sa réalisation : ainsi, le permis de construire attaqué méconnaissait les dispositions du PLU.

L'état initial de la voie n'a donc aucune influence sur la décision du juge, celui-ci apprécie seulement si les prescriptions contenues dans le PLU et le projet de réalisation de la voie sont compatibles.

Certificat d'urbanisme négatif : la cristallisation des règles de droit applicables soumise à condition

(CE : 18.12.17)

Même négatif, un certificat d'urbanisme cristallise les règles d'urbanisme applicables.

Toute personne désirant connaître les règles d'urbanisme et les limitations administratives applicables sur un terrain peut demander à l'Administration de lui délivrer un acte administratif informatif appelé certificat d'urbanisme. Qu'il soit simplement informatif (CU : L.410-1, a) ou opérationnel (CU : L.410-1, b), il a pour effet de garantir à celui qui le demande le maintien des règles applicables qui existent au moment de la demande pendant une période de 18 mois.

En l'espèce, les propriétaires d'un terrain avaient obtenu un certificat d'urbanisme opérationnel négatif qui concluait à la non-faisabilité de l'opération immobilière projetée sur leur terrain. Il ajoutait qu'un sursis à statuer pourrait être opposé à une demande de permis qui remettrait en cause l'économie générale du Plan local d'urbanisme (PLU) alors en cours de modification. Un mois plus tard, le PLU avait été modifié et le permis de construire des

propriétaires était rejeté au motif qu'il était incompatible avec le nouveau document d'urbanisme. Ils avaient contesté cette décision sans succès, les juges du fond considérant que le certificat négatif délivré n'avait aucun effet stabilisateur sur les règles de droit.

Le Conseil d'État censure cette solution et juge que l'article L.410-1 du Code de l'urbanisme a pour effet que la demande de permis de construire, déposée dans les 18 mois, puisse être appréciée au regard des dispositions d'urbanisme applicables à la date du certificat sauf celles visant à préserver la sécurité ou la salubrité publique (CU : L.410-1, alinéa 4).

Néanmoins, la Haute Juridiction ajoute qu'en l'espèce, le PLU était en cours d'élaboration à la date de la demande du certificat d'urbanisme, et, que par conséquent, l'autorité compétente aurait pu décider de surseoir à statuer la demande de permis de construire (CU : L.153-11, alinéa 3). De ce fait, et sans même que la commune leur ait opposé un sursis à statuer, le Conseil d'État précise que « les dispositions issues du nouveau plan sont applicables à la demande de permis de construire ou à la déclaration préalable » à condition que le PLU entre en vigueur dans le délai de validité du certificat.

Autorisations d'urbanisme : préexistence du principe du guichet unique

(Rép. Min n° 01331 : JO Sénat du 28.9.17)

Toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme (certificat d'urbanisme, permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable) doivent être déposées dans la commune concernée par les travaux : il s'agit du principe dit du « guichet unique ».

En application des dispositions introduites par la loi ALUR, des services instructeurs des autorisations d'urbanisme ont été instaurés dans les EPCI de plus de 10 000 habitants. Depuis cette modification, il revient à la commune concernée par les travaux où la demande a été déposée de la transmettre à ce nouveau service (lorsque celui-ci n'est pas un service communal).

De ce fait, un sénateur s'interroge sur la possibilité de déposer directement au service instructeur la demande d'autorisation d'urbanisme lorsque celui-ci est mutualisé (sous réserve de l'accord des communes). Ce dépôt direct permettrait de réduire les coûts de service tout en simplifiant la procédure de demande et en évitant le rallongement des délais de traitement.

En réponse, le ministère de l'Intérieur rappelle l'intérêt du guichet unique qui permet au pétitionnaire de mieux identifier le service compétent et ainsi lui garantir un service de proximité ce qui n'est pas forcément le cas au sein d'un EPCI. Il ajoute également que dans l'objectif de simplifier les démarches, les pétitionnaires pourront, à compter du

8 novembre 2018, déposer leurs demandes d'autorisations d'urbanisme par voie électronique

(Code des relations entre le public et l'administration : L.112-8).



Collectivités locales

Fonds de compensation pour la TVA : liste des intempéries exceptionnelles éligibles pour la Guadeloupe, la Martinique et Saint-Martin

(décret n° 2017-1759 du 26.12.17: JO du 28.12.17)

Le Fonds de compensation pour la TVA (FCTVA) attribue aux collectivités locales des dotations compensant de manière forfaitaire la TVA qu'elles acquittent sur leurs dépenses et qu'elles ne peuvent pas récupérer par la voie fiscale puisqu'elles ne sont pas considérées comme des assujetties pour les activités ou opérations qu'elles accomplissent en tant qu'autorités publiques.

En principe, le versement des attributions de ce fonds est effectué deux ans après que la dépense a été réalisée (ou un an si le bénéficiaire du fonds bénéficie du mécanisme de versement anticipé du FCTVA). Toutefois, à titre dérogatoire, les dépenses réelles d'investissement visant à réparer les dommages directement causés par des intempéries exceptionnelles reconnues par décret et situées dans des communes ayant fait l'objet d'une constatation de l'état de catastrophe naturelle ouvrent droit aux attributions du FCTVA l'année de leur règlement.

Le présent décret précise la liste des événements revêtant le caractère d'intempéries exceptionnelles en Guadeloupe, en Martinique et à Saint-Martin les 18 et 19 septembre 2017.

Volet foncier des PLH et extension des compétences des CRHH au domaine du foncier

(décret n° 2018-142 du 27.2.18 : JO du 1.3.18)

Le décret a pour objet, d'une part, la consolidation du volet foncier des Programmes locaux de l'habitat (PLH), la création d'un observatoire du foncier à l'échelle des Programmes locaux de l'habitat (CCH : L.302-1), d'autre part, l'extension des compétences des Comités régionaux de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) (et des Conseils départementaux de l'habitat et de l'hébergement CDHH en outre-mer) au domaine du foncier.

Le PLH, institué en 1983 lors de la décentralisation, est un document stratégique de programmation et de mise en œuvre des politiques locales de l'habitat. Ce sont les Établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) qui élaborent un programme pour 6 ans. Avant 2017, le Code de la construction et de l'habitation disposait simplement que le PLH comportait un diagnostic analysant l'offre foncière et définissant les moyens à mettre en place (CCH : L.302-1). La loi Égalité et Citoyenneté complète cet article en ajoutant que « le diagnostic comporte

notamment une analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière et de son utilisation, de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir des logements ». L'EPCI doit également coupler le dispositif d'observation de l'habitat avec un observatoire du foncier afin de repérer les opportunités foncières (loi EC du 27.1.17 : art. 102). Le décret du 27 février 2018 précise les exigences de ce volet foncier : ainsi, le diagnostic du PLH doit comprendre « l'analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière publique et privée, incluant un recensement des terrains bâtis ou non, susceptibles, au vu de leur disponibilité et utilisation potentielles, d'accueillir des logements » (CCH : R.301-1 à R.301-1-4 et CU : R.157-54).

L'article 102 de la loi Égalité et Citoyenneté a, également, étendu les compétences des CRHH car l'avis de ces instances est désormais requis avant toute création ou extension des Établissements publics fonciers (EPF) locaux ou d'État, ou des Établissements publics fonciers d'aménagement (EPFA). Le bilan annuel de ces établissements doit leur être transmis afin d'assurer l'information relative au foncier des membres du CRHH. Pour mémoire, le CRHH est l'instance de concertation au niveau régional de l'ensemble des acteurs intervenant dans le domaine de l'habitat et de l'hébergement.

En outre, les articles 10 et 11 du présent décret adaptent pour la région de Corse certaines dispositions afin de tenir compte de la création de la nouvelle collectivité de Corse au 1^{er} juillet 2018. Il s'agit de la composition du collège des représentants des collectivités territoriales et de leurs groupements du CRHH ainsi que celle de la commission de coordination et d'évaluation des Plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD).

Enfin, il introduit la possibilité d'élire les présidents d'EPCI membres du collège représentant les structures intercommunales du CRHH d'Ile-de-France.

Le texte est entré en vigueur le 2 mars 2018.

Aide aux maires bâtisseurs : nouvelle commune éligible

(arrêté du 9.2.18 du JO du 15.2.18)

Dans le but d'accompagner les maires volontaristes qui favorisent l'accès au logement et la relance de la construction, le dispositif dit « d'aide au maire bâtisseurs » soutient financièrement les communes

qui font un effort important de construction de logements.

Ainsi, les communes, ayant construit plus de logements que le taux national défini par arrêté, bénéficient d'une aide dont l'objectif est de les aider à réaliser des équipements publics et des

infrastructures nécessaires à l'accueil de nouveaux ménages.

Cet arrêté complète l'article 1 de l'arrêté du 7 septembre de 2016 en ajoutant, pour la commune de Propriano située en Corse du Sud, un complément de versement de 66 792 € au titre de l'année 2016.

▼ Droit général

Acte de notoriété / Immeuble situé dans les départements ultra marins

(décret n° 2017-1802 du 28.12.17 : JO du 30.12.17)

L'acte de notoriété permet de faire valoir l'acquisition d'un bien immobilier par le jeu de la prescription acquisitive.

La loi de programmation relative à l'égalité réelle outre-mer du 28 février 2017 (art. 117) instaure un dispositif légal et temporaire pour ce document. L'acte de notoriété fait foi de la possession, sauf preuve contraire. Ce dispositif est temporaire et concerne les actes de notoriété dressés par un notaire ou, à Mayotte, par le groupement d'intérêt public et publiés avant le 31 décembre 2027 dans l'ensemble des départements ultra marins.

Ce décret, entré en vigueur le 1^{er} janvier 2018, a pour objet de préciser le contenu ainsi que les modalités de publicité de l'acte notarié.

L'acte doit comporter les éléments suivants :

- l'identité de la personne ;
- les éléments d'identification de l'immeuble concerné ;
- les témoignages et éléments apportant la preuve des actes matériels qui caractérisent une possession de l'immeuble concerné (conformément aux conditions prévues au Code civil : art. 2261 et 2272) ;
- la reproduction de certains articles de lois (art. 35-2 al.1 de la loi du 27 mai 2009), lorsque l'acte de notoriété porte sur un immeuble situé en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion, à Mayotte ou à Saint-Martin, ou art.1^{er} al.1 de la loi du 6 mars 2017, lorsque l'acte de notoriété porte sur un immeuble situé en Corse.

Il fait l'objet de mesures de publicité aux frais de la personne bénéficiaire qui en a l'initiative ou, à Mayotte de la commission d'urgence foncière et, dès sa constitution, du groupement d'intérêt public. Leur accomplissement est certifié, selon le cas, par le maire ou le préfet et fait courir le délai de cinq ans pendant lequel l'acte de notoriété peut être contesté.

Médiation préalable obligatoire et contentieux sociaux

(décret n°2018-101 du 16.2.18 : JO du 17.2.18 / arrêté du 6.3.18 : JO du 8.3.18)

Depuis le 1^{er} avril 2018, les litiges liés à la fonction publique et les litiges sociaux (relatifs à certaines

aides sociales) doivent obligatoirement être précédés d'une médiation à peine d'irrecevabilité. Cette mesure, créée par la loi du 18 novembre 2016 de modernisation de la justice du XXI^e siècle (art. 5 IV), est prévue à titre expérimental jusqu'au 18 novembre 2020 afin de désengorger les tribunaux. Le présent décret a pour objet la mise en œuvre de cette expérimentation.

Il définit les personnes et les actes administratifs concernés par cette mesure (art. 1^{er} I), les instances destinées à accueillir la demande de médiation (art. 1^{er} II et 2), les modalités de cette saisine (art. 3) et les conséquences sur la procédure (art. 4 à 6).

Pour les décisions relatives au RSA et aux Aides personnalisées au logement (APL) qui font l'objet d'un recours préalable au recours contentieux, cette médiation est limitée à certaines circonscriptions départementales définies par l'arrêté du 6 mars 2018 et choisies « en raison de la diversité des situations qu'elles présentent, comprises dans quatre régions au plus ».

Par ailleurs, la médiation préalable pour les recours formés contre les décisions sur l'Aide personnalisée au logement (APL) est assurée par le Défenseur des droits (art. 2 II).

Enfin, chaque année, un rapport d'activité est établi par les médiateurs avec le nombre de saisines ayant abouti à une résolution totale ou partielle du litige, le nombre de médiations infructueuses, ainsi que les éventuelles difficultés rencontrées et leur appréciation sur l'expérimentation en cours. Ce rapport est transmis aux ministres intéressés et au vice-président du Conseil d'État avant le 1^{er} juin. Un rapport d'évaluation établi par le ministre de la justice doit aussi être remis au plus tard le 18 mai 2020 au Parlement et au Conseil de commun de la fonction publique (art. 8).

Mise en œuvre du procédé électronique dans les relations entre le public et l'administration

(décret n° 2017-1728 du 21.12.17 : JO du 23.12.17)

L'ordonnance du 23 octobre 2015 relative aux dispositions législatives du Code des relations entre le public et l'administration a introduit un nouvel article (L.112-15) pour reconnaître la possibilité d'échanger avec l'administration par l'utilisation d'un téléservice ou d'un procédé électronique, accepté par cette administration.

La loi pour une République numérique du 7 octobre 2016 a complété cet article pour permettre l'envoi recommandé électronique au sens de l'article L.100 du Code des postes et des communications électroniques. Cette possibilité est offerte aux particuliers et à l'administration pour leurs échanges administratifs (cf. [Analyse juridique n°2016-28](#)).

Le décret du 21 décembre 2017 fixe les conditions de mise en œuvre de ces échanges dématérialisés : règles de sécurité, conditions d'information du public, du recueil de son consentement et les effets de la consultation ou de l'absence de consultation par le public des documents adressés.

Pour mémoire, l'article L.112-15 du Code des relations entre le public et l'administration prévoit la possibilité pour le public, dès lors qu'il est tenu d'adresser un document à une administration par lettre recommandée, de recourir au téléservice ou, lorsque l'administration lui offre cette possibilité, à un envoi recommandé électronique ou au procédé électronique, accepté par cette administration, permettant de désigner l'expéditeur et d'établir si le document lui a été remis. De son côté, lorsque l'administration est tenue de notifier un document au public par lettre recommandée, elle peut recourir, dès lors que la personne y a consenti, à un envoi recommandé électronique, ou à un procédé électronique permettant de désigner l'expéditeur, de

garantir l'identité du destinataire et d'établir si le document a été remis.

Aide juridictionnelle : plafonds de ressources pour 2018

(circulaire du 15.1.18 : BOMJ du 31.1.18)

Les plafonds de ressources, permettant aux personnes aux revenus modestes de bénéficier de la prise en charge par l'État de leurs frais de procédure ou de transaction, sont actualisés chaque année.

Cette revalorisation s'élève à environ 1 % pour 2018 : une personne seule sans enfant à charge doit avoir des ressources inférieures à 1 017 € par mois pour obtenir l'aide juridictionnelle totale et inférieure à 1 525 € pour l'aide juridictionnelle partielle. Ces plafonds sont majorés de 183,06 € pour chacune des deux premières personnes vivant au domicile du demandeur et de 1 203 € à partir de la troisième. Le niveau de l'aide dépend à la fois des ressources du foyer et du nombre de personnes qui le compose.

Pour les demandes d'aide juridictionnelle déposées à partir du 16 janvier 2018, le barème applicable figure en annexe 2 de la circulaire pour tous les départements, Saint-Martin et Saint-Pierre-et-Miquelon et, pour la Polynésie française à l'annexe 3. Les demandes déposées entre le 1^{er} et le 15 janvier restent soumises aux plafonds applicables en 2017.

Fenêtre sur...

Les acteurs

ADEME

(décret du 14.3.18 : JO du 15.3.18)

Arnaud LEROY est nommé président de l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME).

Action Logement

Bruno ARCADIPANE a été élu à la présidence d'Action Logement Groupe.

En savoir plus : lire le communiqué de presse

Édition

Anah

Les chiffres clé 2017 - Janvier 2018



Au total, près de 650 millions d'euros d'aides ont été accordés en 2017 par l'Anah aux propriétaires occupants et bailleurs (y compris le Fonds d'aide à la rénovation thermique (FART) pour un montant de 99,3 millions d'euros).

En savoir plus : lire l'infographie

Habiter Mieux sérénité et agilité



L'Anah propose deux nouvelles plaquettes présentant ses aides Habiter Mieux sérénité et agilité, à destination du grand public.

En savoir plus : consulter les dépliants

ADEME

Comment mieux se chauffer ?



Cette infographie fait le point sur les différents systèmes de chauffage, les coûts en fonction de l'énergie utilisée et donne des solutions pour améliorer la performance de son chauffage.

En savoir plus : lire l'infographie

Le chauffage et l'eau chaude solaires



Ce guide présente les différents équipements permettant de chauffer l'eau et la maison.

En savoir plus : lire le guide

Le nouveau compteur de gaz

Quels bénéfices pour vous ?



En France, d'ici à 2022, tous les particuliers seront dotés de compteurs communicants de gaz pour répondre aux exigences d'une directive européenne. Ce guide explique ce qu'apporte le nouveau compteur communicant et comment se passe son installation.

En savoir plus : lire le guide

Travaux de rénovation dans le logement : la réglementation thermique

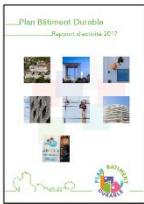


Cette fiche explique les exigences de la réglementation thermique dans le cadre de travaux d'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments existants.

En savoir plus : lire la fiche pratique

Plan bâtiment durable

Rapport d'activité



Le neuvième rapport d'activité du Plan bâtiment durable dresse le panorama des actions menées en 2017 et présente des perspectives pour l'année 2018.

En savoir plus : lire le rapport

UNCCAS

Face au mal-logement, les CCAS/CIAS impliqués

Douzième numéro de la collection « Enquêtes et observation sociale », cette enquête de l'UNCCAS présente l'implication des CCAS/CIAS dans l'hébergement d'urgence, l'accès et le maintien du logement.

En savoir plus : lire le document

ANIL

Dépliants accession à la propriété

Quatorze nouveaux dépliants sur l'accession ont été publiés.

En savoir plus : lire les dépliants



CCSF



Le Comité consultatif du secteur financier (CCSF) a publié un document d'information destiné à aider le consommateur à mieux comprendre le dispositif de l'assurance-emprunteur lorsqu'il souhaite choisir une assurance externe dans le cadre d'un prêt immobilier.

Le document fait notamment le point sur des notions-clés : fiche standardisée, fiche personnalisée, équivalence du niveau de garantie, délais, liste des pièces à fournir...

En savoir plus : lire le dépliant et le communiqué de presse

Date de publication : 20 mars 2018

N° ISSN : 09996-4304

Directrice de la publication : Géraldine Chalencon

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

Assistante de rédaction : Perrine de Joux