



N° 163
Juillet 2018

SOMMAIRE

LE RÉSEAU

Synthèse de la table ronde « Le numérique au service de l'accès au logement »	2
---	---

ÉTUDES & COMMENTAIRES

De l'ANIL et des ADIL	
La valeur ajoutée du conseil en ADIL : congé délivré par un propriétaire bailleur	4
De nos partenaires	
Modes de vie et pratiques environnementales des Français	4
L'expérimentation du label Énergie + Carbone – pour le logement social	5
Près d'un ménage sur quatre vit dans un logement présentant au moins un défaut de qualité	5
Les revenus et le patrimoine des ménages : entre 1998 et 2015, le patrimoine double, mais diminue pour les 20 % les moins dotés	5

ACTUALITÉ JURIDIQUE

Financement	7	Assurance construction / Assurance habitation	16
Fiscalité	9	Copropriété	17
Location	11	Qualité de l'habitat	18
Publics en difficulté	12	Urbanisme	19
Contrats	14	Droit général	21

FENÊTRE SUR...

Les acteurs		Les institutions	
Action Logement Services	22	Anah	22
USH	22	Dihal	22

ÉDITION

ADEME	23
Anah	23
Ministère de la Cohésion des territoires	23
Observatoire des territoires	23

RÉSEAU

Synthèse de la table ronde « Le numérique au service de l'accès au logement »

Assemblée générale de l'ANIL, 7 juin 2018

Dans une logique de simplification, différents outils numériques sont développés en matière d'aides et services pour l'accès au logement. Ces nouveaux services peuvent aussi être l'occasion d'améliorer l'efficacité des modes d'organisation et de renforcer les partenariats autour d'offres mieux coordonnées. Ils peuvent cependant interroger l'accessibilité aux plus fragiles. En quoi ces outils permettent-ils effectivement de faciliter l'accès au logement ? Quels sont les freins rencontrés ? Quelles sont les actions mises en œuvre pour veiller à limiter les risques d'exclusion, voire pour en faire des outils d'accès aux droits et d'inclusion ? Différents acteurs du logement ont témoigné de leur expérience et de leurs perspectives lors de la table-ronde organisée par l'ANIL le 7 juin 2018.

Après une introduction par **Nicolas Lacroix**, président de l'ANIL, **Jean Dumonteil**, journaliste, a animé les échanges entre **Olivier Morzelle**, sous-directeur à la DHUP, **Alexandre Gayraud**, responsable du pôle Études et projets à la direction du Numérique et des systèmes d'information de l'USH, **François Moerlen**, président-délégué de la FNAIM, **Corine Bedos**, directrice de la Relation Client et de la Distribution Multicanal d'Action Logement Services, **Jean-Yves Mano**, président de la CLCV, **Jean-Marc Bedon**, responsable du pôle logement et vie sociale à la CNAF et **Carine Perrein**, directrice de l'ADIL de Loire-Atlantique.

Simplifier les démarches pour faciliter l'accès au logement

Plusieurs intervenants ont fait part des possibilités offertes par les outils numériques, dans le champ du logement privé ou social, en matière de traitement de la demande, d'accès et de visibilité de l'offre ou encore de recours aux aides.

Dans le secteur social, la création du Système national d'enregistrement de la demande de logement social (SNE) a contribué à la mutualisation des demandes, autrefois déposées par les ménages auprès de chaque bailleur social présent sur un territoire. Progressivement ouvert au public, ce service permet désormais aux ménages qui le souhaitent d'effectuer leur première demande en ligne, en joignant les justificatifs nécessaires à la constitution du dossier. En mai 2018, 45 % des renouvellements et environ un tiers des demandes initiales étaient effectuées en ligne. Prochainement, le ménage pourrait avoir la possibilité de suivre les différentes étapes du traitement de sa demande en ligne. La cotation des dossiers des demandeurs serait également un outil de transparence, d'objectivation et d'aide à la décision lors de l'attribution des logements. Les modalités de généralisation de ce système et les possibilités

d'adaptation du modèle par chaque EPCI doivent encore être précisées, la CLCV soulignant notamment que les critères pourraient être élargis dans les territoires détendus. Par ailleurs, les bailleurs sociaux se saisissent des outils numériques pour éviter une fragmentation de l'offre de logements et accroître sa visibilité, notamment dans les zones détendues où l'enjeu de la commercialisation est plus important. L'USH a ainsi développé une plateforme gratuite, Bienvéo, afin de promouvoir l'offre de logements sociaux que ce soit en matière d'offre locative ou de vente HLM. Le développement des bourses d'échanges en ligne, entre locataires du parc social, pourrait également contribuer à la mobilité au sein du parc, ces espaces d'échanges étant par ailleurs encadrés par les bailleurs sociaux. La CLCV souligne que ces bourses d'échanges doivent être lisibles pour les locataires, notamment en matière de variation des loyers ou sur les possibilités d'échanges entre logements de différents réservataires.

Pour les CAF, la télédéclaration et la dématérialisation des demandes d'aides au logement accélèrent la transmission des informations à la fois de la part des bailleurs et des locataires. L'outil informatique IDEAL notamment, aujourd'hui déployé au niveau national avec près de 200 000 demandes d'aides au logement en 2017, contribue à faciliter les procédures des bailleurs sociaux en tiers payant. Ces outils contribuent ainsi à allouer les aides rapidement et à bon droit au locataire, à simplifier les procédures et à rationaliser le temps et les ressources nécessaires pour le traitement des demandes. Aujourd'hui, le système permet de traiter des volumes conséquents de démarches en ligne : le site internet de la CAF affiche des taux de fréquentation qui le classe parmi les 50 sites les plus visités en France.

Mobili-jeune et Visale, services proposés par Action Logement, sont entièrement dématérialisés. L'offre d'aides, de logement ou de services d'information est à la fois plus lisible et plus accessible. De plus, 80% des demandes de logements sont enregistrées en ligne. Cela suppose une gestion efficace des outils numériques et un développement qui soit adapté aux différents segments de bénéficiaires. La gestion d'un dossier numérique permet en ce sens à Action Logement d'orienter les ménages vers le bon service selon leurs caractéristiques. Action Logement cherche à répondre aux attentes d'une clientèle de plus en plus jeune (60 % des personnes accompagnées vers le logement ont moins de 30 ans) afin de les accompagner dans leurs parcours dans l'emploi et dans le logement. Dans cette perspective, le numérique est aussi un moyen de diffuser auprès des jeunes ménages les offres d'aides et de services en matière d'accession, alors qu'ils n'y pensent pas forcément par eux-mêmes. Enfin, Action Logement

travaille aussi la complémentarité entre les outils numériques et la relation client personnalisée notamment par téléphone pour améliorer son impact pour les salariés.

Dans le parc privé, la FNAIM souligne que les attentes des ménages sont importantes envers l'offre numérique pour l'accès au logement. Ils y voient un gage d'efficacité pour eux. Le numérique permet de simplifier les démarches des ménages, comme de sécuriser les bailleurs. Les sites d'offres en ligne ne sont plus les seuls services proposés : la visite virtuelle et la numérisation des dossiers (du bail, des documents de solvabilité, des états des lieux agrémentés de photos sur tablette) se développent progressivement.

Sécuriser et inclure : enjeux de la numérisation

Si le développement des services numériques facilite les démarches pour accéder au logement, les intervenants ont souligné l'importance de veiller aussi à ce qu'ils n'excluent pas certains ménages, rencontrant des difficultés plus ou moins importantes avec l'outil numérique.

La barrière de la langue, l'absence d'équipement, l'existence de freins psychologiques ou encore le manque de compétences numériques sont susceptibles de fragiliser une partie des ménages à l'heure de la dématérialisation des démarches administratives. Cela explique par exemple le ralentissement de la croissance des demandes de logement social effectuées en ligne, c'est aussi un facteur supplémentaire de non-recours aux aides d'Action Logement et de la CAF. Les réponses proposées par les acteurs du logement passent souvent par le maintien de guichets ou d'agences physiques. Action Logement imagine ses agences de proximité de demain, avec mise à disposition de bornes et présence d'experts pouvant renseigner et écouter les ménages. Dans le cadre de la création de la Maison de l'habitant et en partenariat avec Nantes Métropole, l'ADIL de Loire-Atlantique imagine de nouveaux outils pour l'information des publics, tout en tenant compte du fait que les ménages ne maîtrisent pas tous le numérique. Ainsi, pour répondre aux attentes de ceux qui sont moins à l'aise, des bornes sont mises à disposition avec un accompagnement par une chargée d'information logement. Pour les

ADIL, se pose la question de l'adaptation des métiers de chargé d'accueil et de juriste. Un travail est en cours pour identifier les pratiques et définir des pistes d'actions à mener pour faire en sorte que les ADIL contribuent, dans le cadre de leur mission, à l'inclusion numérique, en lien avec les partenaires locaux. L'inclusion numérique constitue un véritable enjeu pour la CNAF et fait partie intégrante des axes de travail engagés. En effet, 30 % des allocataires se déplaçant en agence CAF éprouveraient des difficultés face au numérique. Plus d'une centaine de projets sur ce sujet sont soutenus et portés par les CAF en mobilisant les équipes en interne mais aussi les partenaires tels les ADIL ou les centres sociaux. Il s'agit de repérer les difficultés, d'orienter et d'accompagner les ménages en développant les synergies entre les acteurs présents sur les territoires et compétents sur ces questions.

Pour l'ensemble des intervenants, l'enjeu est aussi de simplifier au maximum les démarches en ligne. Ils développent par exemple des parcours spécifiques en fonction des segments d'utilisateurs. Les acteurs réfléchissent également aux moyens de développer les démarches pouvant être effectuées directement et exclusivement sur smartphone. Cette offre est susceptible d'intéresser une part importante des usagers : l'USH note par exemple que 70 % des visualisations du site Bienvéo s'effectuent via un mobile. Il s'agirait par ailleurs de développer la transmission des informations entre opérateurs, par exemple le partage des données fiscales pour le renouvellement des informations sur la situation des demandeurs de logement social. De plus, sur le sujet de la demande de logement social en ligne, une assistance par téléphone ou par « chat » est proposée en cas de besoin.

Les échanges ont illustré le fait que les différents acteurs du logement se saisissent largement de la question du numérique, à la fois comme opportunité pour la simplification et l'efficacité des démarches mais aussi comme un potentiel facteur de fragilisation. Il a enfin été rappelé que le numérique est susceptible de recomposer les difficultés pour l'accès aux droits. Il est également noté que la réponse à l'enjeu de l'inclusion numérique ne saurait résoudre les difficultés structurelles d'accès au logement pour certains ménages.

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

La valeur ajoutée du conseil en ADIL : congé délivré par un propriétaire bailleur

Aline Abauzit, Maxime Chodorge, Mélanie Sène, ANIL, mai 2018

Les ADIL proposent une information gratuite, neutre et personnalisée sur l'ensemble des thèmes liés au logement, notamment les rapports locatifs qui représentaient 443 000 consultations individualisées sur l'ensemble du réseau en 2017 (54,9 % des consultations). Parmi les sujets abordés, on trouve notamment les questions relatives aux congés notifiés par les propriétaires bailleurs : en 2017, 17 000 locataires et 10 000 bailleurs ont ainsi consulté une ADIL à ce sujet.

Le réseau ANIL/ADIL a initié en 2017 une démarche visant à expliciter la valeur ajoutée de l'information sur le logement autour de quatre thèmes spécifiques, dont celui des congés notifiés par les propriétaires bailleurs. La loi encadre la possibilité pour les propriétaires bailleurs de congédier leur locataire à la fin d'un bail. Ce cadre légal demande à être explicité pour certains ménages et la notification d'un congé peut donner lieu à des contestations, puis des différends entre le locataire et son bailleur. Les ADIL interviennent en amont des procédures judiciaires ou de conciliation. L'enquête menée en 2017 s'intéresse à l'apport de l'ADIL en matière de prévention et de résolution des désaccords. Elle s'appuie sur les résultats d'un questionnaire rempli par 294 propriétaires bailleurs et 404 locataires du parc privé, au moment de leur consultation en ADIL puis, deux mois après leur consultation, lors de rappels effectués par les conseillers juristes d'ADIL.

Les juristes des ADIL fournissent des conseils concrets adaptés à chaque situation. Ils examinent la possibilité ou la validité du congé, puis informent les personnes rencontrées, qu'elles soient propriétaires bailleurs ou locataires, des éléments de droit utiles, sur le fond et sur la forme, sans oublier d'évoquer la possibilité d'arrangements entre les parties. Chacun

peut ainsi établir sa propre stratégie en toute connaissance de cause. D'une manière générale, les ADIL incitent à la reprise ou au maintien d'un dialogue serein et rationnel voire, pour les situations les plus complexes, présentent les modalités et implications du recours à une conciliation ou une action en justice. Qu'elles rencontrent des bailleurs ou des locataires, les ADIL contribuent ainsi à la prévention des litiges. Une majorité des bailleurs rencontrés dans le cadre de cette enquête consultent en amont de la notification d'un congé. Si les ADIL informent les bailleurs concernés que la situation présentée ne permet pas de délivrer un congé à court terme, elles conseillent les autres sur les motifs et la forme à respecter, et sur les points de vigilance. L'ADIL conduit ainsi à une fréquente reprise de contact entre les parties. De fait, seuls 21 % des locataires ont contesté, deux mois après une consultation, les démarches engagées par les propriétaires ayant consulté une ADIL et dont le congé est possible.

Pour la majorité des locataires venus consulter l'ADIL et interrogés dans le cadre de l'enquête, le congé du bailleur n'est pas valide. Ils sont alors informés par l'ADIL des différentes voies possibles de contestation d'un congé et reçoivent des éléments juridiques précis pour appuyer leur argumentaire auprès de leur propriétaire. Les autres, dont le congé est valide, sont fréquemment renseignés sur les différentes démarches à effectuer en vue de la recherche d'un nouveau logement et sur le risque d'un maintien dans les lieux. Ainsi, deux mois seulement après les consultations en ADIL, 70 % des litiges rencontrés par les locataires sont clos, que les congés soient valides ou non.

En savoir plus : lire l'étude

Études & commentaires ... De nos partenaires

Modes de vie et pratiques environnementales des Français

Juliette Gabrion, CGDD, avril 2018

Dans un rapport consacré aux modes de vie et pratiques environnementales des Français, le Commissariat général au développement durable (CGDD) s'appuie sur l'Enquête sur les pratiques environnementales des ménages (Epem 2016) afin de quantifier l'appropriation des enjeux environnementaux par les ménages dans leur quotidien. Cette enquête intègre un dispositif élaboré par l'Institut français de l'environnement (Ifen) au sein duquel quatre enquêtes se sont succédées depuis 1998, cette série offrant un aperçu détaillé des évolutions.

Plusieurs problématiques liées aux modes de vie et pratiques environnementales sont traitées dans cette publication, mobilisant les données de l'enquête Epem 2016 et selon des approches bien distinctes. Une d'entre elles fait référence à la sobriété énergétique et les arbitrages réalisés au sein de ménages construisant une maison « performante ». Dans cette partie, la méthodologie adoptée relève plutôt du qualitatif. En effet, sur la base d'une série d'entretiens approfondis menés lors d'une enquête de terrain de type qualitative conduite auprès de 25 ménages faisant construire une maison à haute performance énergétique, l'article propose de saisir les pratiques

environnementales mises en œuvre par les acquéreurs de ces maisons « performantes ».

Les constats de cette enquête sont que derrière l'inscription dans une démarche de maîtrise des consommations énergétiques, d'autres objectifs comme la quête d'un environnement naturel en milieu rural peuvent s'avérer contradictoires à la démarche initiale. Premièrement, la recherche de confort via la matérialisation de l'énergie (installation de poêles...) ou la hausse de la température intérieure mais aussi l'aération de la maison par les fenêtres limitent la performance énergétique du bâtiment ce qui est contradictoire avec l'objectif d'efficacité énergétique. Deuxièmement, la situation de ces maisons dans

l'espace périurbain mène à des déplacements essentiellement motorisés. Si certains enquêtés cherchent l'optimisation de leurs déplacements et envisagent d'acquérir une voiture électrique, les offres de transport alternatives à la voiture restent contraignantes pour des ménages bi-actifs avec enfants. Enfin, l'empreinte foncière des maisons, présentant globalement une surface importante à la fois du bâti et du terrain l'entourant, s'oppose à une logique de densification et relativise la dimension environnementale et l'objectif de performance énergétique de tels projets de logement.

En savoir plus : lire le rapport

L'expérimentation du label Énergie + Carbone – pour le logement social

Guillaume Gilquin, Caisse des Dépôts, avril 2018

Une expérimentation du déploiement du label « Énergie + Carbone - » a été initiée depuis mars 2017 par l'État, la Caisse des Dépôts et l'USH lors de la construction de logements du parc social. Créé en 2016, ce label permet d'évaluer la performance énergétique et les émissions de gaz à effet de serre d'un bâtiment tout au long de son cycle de vie (de sa construction à son recyclage). Le label distingue le critère de consommation énergétique d'une part, et le critère carbone d'autre part. Ce label se caractérise par un niveau de performance énergétique (Énergie 1 à Énergie 4 pour le plus performant, à énergie positive) fondé sur l'indicateur énergétique BEPOS, ainsi que par un niveau de performance environnementale relative aux émissions de gaz à effet de serre (deux niveaux : Carbone 1 et Carbone 2). Le label est ainsi obtenu en associant les

combinaisons des deux critères. (cf. [Habitat actualité n°154](#))

L'objectif de construire 6 400 logements labélisés E+C- a été réparti entre le premier appel à projets en 2017 et le second appel à projets courant 2018. Le budget alloué à ce projet s'élève à 20 M€ d'aides distribuées par le biais de prêts bonifiés.

Pour cette première expérimentation, 80 bailleurs ont été retenus représentant 3 567 logements. 14 % visent le plus haut niveau de performance environnementale et près de 30 % les niveaux les plus exigeants de performance énergétique. La moitié de l'enveloppe financière consommée en 2017 a été consacrée à des projets difficiles à réaliser (critères Énergie 3 et Énergie 4). L'enveloppe financière restante pour 2018 s'élève à 9,6 M€.

En savoir plus : lire le rapport

Près d'un ménage sur quatre vit dans un logement présentant au moins un défaut de qualité

Opale Echegu (ONPES), Mathieu Calvo et Lucile Richet-Mastain (DREES), DREES, mai 2018

La DREES et l'ONPES publient une étude sur les défauts de qualité du parc de logements en France. L'enquête s'appuie sur un nouvel indicateur synthétique, construit avec 16 critères de défauts. Ces critères sont définis à partir des variables de l'enquête Logement 2013 de l'Insee et des éléments du décret du 30 janvier 2002 donnant la définition d'un logement décent.

Ainsi, en 2013, 23,5 % des ménages vivent dans un logement présentant au moins un des 16 défauts retenus pour l'enquête, et 6 % avec au moins deux défauts. L'absence d'installation de base (cuisine, WC...) concerne seulement 2,6 % des ménages : les

défauts les plus fréquemment évoqués sont relatifs à une installation dégradée ou insuffisante (16,3 %) ou au bâti (7,7 %).

L'indicateur permet également d'identifier les profils des ménages et types de logements plus souvent touchés. L'étude montre que les locataires, les jeunes, les familles monoparentales et les ménages à bas revenus sont plus souvent confrontés aux défauts de qualité. Les logements situés dans les grandes agglomérations et les logements collectifs sont également plus susceptibles de présenter un défaut.

En savoir plus : lire l'étude

Les revenus et le patrimoine des ménages : entre 1998 et 2015, le patrimoine double, mais diminue pour les 20 % les moins dotés

Aline Ferrante, Rosalinda Solotareff, Insee Références, juin 2018

À partir de l'enquête Patrimoine 2014-2015, l'Insee évalue le patrimoine (les actifs financiers, les actifs professionnels, les biens immobiliers et les autres biens durables et objets de valeur) des ménages vivant en France en 2015.

Entre 1998 et 2005, le patrimoine brut détenu par les ménages a doublé en euros courants, du fait d'une augmentation du patrimoine immobilier et financier, respectivement de 133 % et 75 %.

Début 2015, la moitié des ménages déclarent un patrimoine brut supérieur à 158 000 euros et concentrent 92 % de la masse totale de patrimoine brut. Les disparités apparaissent importantes entre les ménages. Les 10 % des ménages les plus aisés détiennent chacun plus de 595 700 euros d'actif et se partagent à eux seuls, près de la moitié du patrimoine total. À l'inverse, seulement moins de 0,1 % du patrimoine total sont détenus par les 10 % des ménages les plus modestes qui possèdent au plus 4 300 euros de patrimoine brut. Les 60 % des ménages les mieux dotés en patrimoine concentrent 99 % de la masse totale du patrimoine immobilier.

En 2015, le patrimoine brut médian des ménages accédant à la propriété s'élève à 265 000 euros, un chiffre comparable à celui des propriétaires n'ayant plus d'emprunt (285 600 euros), et plus élevé que

celui des locataires (13 200 euros). Le patrimoine net, c'est-à-dire diminué des dettes, des accédants à la propriété est supérieur à celui des locataires (respectivement 158 500 et 11 000 euros).

Le montant du patrimoine des ménages est aussi fonction du niveau de vie, de l'âge, de la catégorie socio-professionnelle, du diplôme, de la configuration familiale, qui expliquent à 59 % la variabilité totale. Toutes choses égales par ailleurs, le patrimoine brut moyen évolue de façon croissante avec le niveau de vie des ménages. Les 5 % au plus haut niveau de vie ont un patrimoine moyen supérieur de 243 % à celui des ménages entre le 4^e et le 5^e décile. Par ailleurs, il croît ou stagne en moyenne en fonction de l'âge de la personne de référence jusqu'à un certain niveau puis décroît à partir de 70 ans.

En savoir plus, lire le rapport

Actualité juridique

Financement

Taux de l'intérêt légal pour le second semestre 2018

(arrêté du 27.6.18 : JO du 28.6.18)

Les taux de l'intérêt légal pour le second semestre 2018, fixés par un arrêté du 27 juin 2018, sont respectivement de :

- 3,60 % (au lieu de 3,73 % pour le premier semestre 2018) pour les créances des personnes physiques n'agissant pas pour des besoins professionnels ;
- 0,88 % (au lieu de 0,89 % pour le premier semestre 2018) pour les autres cas.

Ces taux s'appliquent jusqu'au 31 décembre 2018.

Agence nationale de l'habitat (Anah) : orientations pour la programmation 2018

(Circulaire C2018-01 du 13.2.18 : BO MTES – MCT n° 2018/6 du 25.6.18)

La présente circulaire de programmation précise les orientations à mettre en œuvre par les territoires de gestion pour l'année 2018, dans le cadre du budget de l'Agence.

L'Agence dispose en 2018 d'une capacité d'engagement de 798,1 M€ pour la réhabilitation de 104 000 logements (cf HA n°162) avec comme priorités :

- la lutte contre le réchauffement climatique dans le cadre du plan Climat : le volet logement attribue de nouvelles ambitions au programme Habiter Mieux avec un objectif fixé de 75 000 logements par an, dont 25 000 en copropriété, permettant de contribuer durablement à l'éradication des passoires énergétiques occupées par des ménages modestes,
- la lutte contre les fractures territoriales avec le plan « Action cœur de ville » qui a pour ambition de requalifier les centres des villes moyennes ainsi que leur territoire d'influence, par les interventions de l'Agence dans la revitalisation des centres bourgs et des quartiers de la géographie prioritaire de la politique de la ville,
- la lutte contre les fractures sociales au travers :
 - du plan « Logement d'abord » (pour favoriser l'accès au logement des personnes en difficulté par le développement d'un parc privé à vocation sociale via l'aide aux propriétaires bailleurs avec un objectif de 5 000 logements et une ambition renforcée pour le développement du conventionnement social et très social) ;
 - de la résorption de la vacance des logements ;
- de la réhabilitation des structures d'hébergement pour 1 000 places ;

- de la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé avec un objectif de 8 950 logements réhabilités et la mise en œuvre d'opérations de résorption de l'habitat indigne et très dégradé ;
- de l'aide au maintien à domicile des personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie par l'adaptation de leur logement, avec une stabilité de l'objectif à hauteur de 15 000 logements,
- en matière de copropriété : la prévention avec le registre nationale d'immatriculation et le redressement des copropriétés en difficulté (objectif de 15 000 logements traités dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain).

La circulaire comporte en outre un point sur la transformation des pratiques de l'Agence pour répondre aux demandes avec la simplification et la dématérialisation des procédures d'aides.

Retrait et reversement de la subvention de l'Anah à défaut de réalisation des travaux par des professionnels du bâtiment

(CE du 25.5.18)

Le retrait et le reversement total ou partiel d'une aide de l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) peuvent être prononcés en cas de non-respect des dispositions du Code de la construction et de l'habitation et des engagements pris par le bénéficiaire de la subvention (CCH : R.321-21 I). Au titre de ces engagements figure notamment l'obligation de faire réaliser les travaux par des professionnels du bâtiment inscrits au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers ou légalement installés dans un pays membre de l'Union européenne ou par des entreprises d'insertion ou des centres d'aide par le travail dûment habilités par une autorité administrative (CCH : R321-18).

En l'espèce, après le retrait et le reversement de sa subvention pour la réhabilitation de deux logements et le rejet du recours gracieux formé devant le délégataire des aides de l'Anah, une SCI avait demandé l'annulation de cette décision de refus.

Le Conseil d'État rejette cette demande car « la grande majorité des justificatifs adressés par la SCI (...) à l'Anah pour justifier de la réalisation des travaux et de leur conformité avec les caractéristiques du projet au vu duquel la subvention avait été octroyée présentaient des anomalies de nature à mettre en doute leur authenticité, leur objet, l'identité du prestataire ou le montant facturé ».

Il confirme la solution de la Cour administrative d'Appel qui avait estimé « que des irrégularités portant

sur une partie seulement des factures produites pouvaient, eu égard à leur nombre, leur nature et leur importance, priver l'Anah de la possibilité de vérifier le coût des travaux et leur conformité aux caractéristiques du projet faisant l'objet de la subvention et justifier le retrait de celle-ci dans sa totalité ». Les pièces du dossier n'ont pas donc été dénaturées et aucune erreur de droit n'a été commise selon le Conseil d'État. L'Anah pouvait ainsi « au regard de l'importance et de la gravité des anomalies relevées dans les justificatifs produits par la SCI », procéder à un retrait total de la subvention.

On notera qu'à partir du 1^{er} janvier 2019, tous les travaux financés par l'Anah devront être réalisés par des entreprises « Reconnu Garant de l'Environnement » (RGE). À ce jour, seuls ceux financés au titre du programme « Habiter Mieux Agilité » doivent être effectués par une entreprise RGE.

Assurance-emprunteur : notice d'information

(Cass. Civ I du 5.4.18)

Dans le cadre de l'assurance-emprunteur, les dispositions du Code de la consommation, dans leur version antérieure à la loi du 1^{er} juillet 2010, exigeaient :

- au stade de l'offre de prêt, la remise d'une notice comportant les extraits des conditions générales de l'assurance (Code de la consommation : L. 311-12) ; ces dispositions ne figurent plus dans la version actuelle du Code de la consommation ;
- au stade du contrat de prêt, l'annexion d'une notice énumérant les risques garantis et précisant les modalités de la mise en jeu de l'assurance au dit contrat (Code de la consommation : L. 312-9) ; ces dispositions figurent désormais à l'article L.313-29 du Code de la consommation ;

Dans cet arrêt, la Cour de cassation juge que la remise des conditions générales et particulières ne peut suppléer la remise d'une notice d'information qui doit être distincte de tous les autres documents contractuels ou précontractuels.

Actuellement, des documents d'information autres que la notice informent sur l'assurance-emprunteur (fiche personnalisée et fiche standardisée d'information notamment). Néanmoins, la notice demeure le document qui permet d'appréhender le plus clairement l'étendue et les limites des garanties dont l'emprunteur peut bénéficier.

Remboursement anticipé de prêt et licéité d'une clause de remboursement préalable du PTZ

(Cass. Civ I : 5.4.18)

La Cour de cassation se prononce pour la première fois sur la validité des clauses contractuelles d'un contrat de prêt prévoyant en cas de remboursement

anticipé de prêt, le remboursement préalable d'un Prêt à taux zéro (PTZ).

La Haute juridiction retient que « les dispositions protectrices du Code de la consommation n'édicte aucune interdiction de déroger à la possibilité pour l'emprunteur d'affecter un remboursement par anticipation à un prêt en particulier et qu'il demeure loisible au prêteur de décider conventionnellement que le prêt au taux le plus faible sera remboursé en priorité sans que cela ne crée un déséquilibre au détriment de l'emprunteur, dès lors qu'aucune pénalité financière n'affecte l'emprunteur qui rembourse par anticipation un prêt sans intérêts ». En conséquence, la clause n'est pas abusive.

Sur ce sujet, on rappellera :

- qu'une réponse ministérielle en date du 22 novembre 1999 s'était prononcée en faveur du caractère illicite de la clause qui constituerait une condition limitative à l'exercice du droit au remboursement par anticipation tel qu'institué par l'article L. 312-21 du Code de la consommation (devenu L.313-47) ;
- qu'un juge du fond avait déjà considéré que la clause de remboursement prioritaire du PTZ n'avait pas pour effet de rendre le remboursement anticipé du prêt plus onéreux pour l'emprunteur mais seulement de le priver de l'option qui aurait pu être pour lui la plus favorable sur le plan financier et ne faisait pas obstacle à la possibilité pour l'emprunteur de rembourser par anticipation les prêts souscrits. Cette clause n'est pas abusive. Le fait d'éteindre prioritairement la dette la moins onéreuse pour l'emprunteur n'introduit pas un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat (CA Colmar : 25.2.04).

En outre, dans le cadre des dispositions relatives au PTZ mis en place depuis le 1^{er} janvier 2011 (CCH : L. 31-10-1 et suivants), l'annexe à la convention conclue entre l'État et l'établissement de crédit prévoit que, sauf demande expresse de l'emprunteur, le remboursement, partiel ou total, du PTZ ne peut intervenir avant le remboursement total des autres prêts concourant au financement de l'opération gérés par un même établissement. Pour les prêts émis à compter du 1^{er} juin 2011, le contrat de prêt peut prévoir que le remboursement anticipé intervenant avant le cinquième anniversaire de l'offre de prêt est réparti, sauf demande expresse de l'emprunteur, au prorata du capital restant dû entre le PTZ et les autres prêts concourant au financement de l'opération gérés par un même établissement. Sur demande expresse de l'emprunteur, le remboursement peut être au libre choix de ce dernier. Ces limitations et ces modalités doivent figurer dans le contrat de prêt.



Fiscalité

BOFIP : mise à jour de plusieurs commentaires

(BOFIP du 9.5.18 / BOFIP du 1.6.18 / BOFIP du 8.6.18 / BOFIP du 6.6.18 / BOFIP du 7.6.18 / BOFIP du 7.6.18 / BOFIP du 15.6.18/ BOFIP du 28.6.18)

L'administration fiscale poursuit l'intégration à la base BOFIP de commentaires relatifs à des dispositions intéressant le logement, dans le cadre de la loi de finances pour 2018 et de la loi de finances rectificative pour 2017 (cf. [Analyse juridique n°2018-01](#)) :

- l'inscription dans le Code général des impôts (CGI) de l'exonération applicable aux plus-values immobilières lors des cessions de biens pour lesquels une déclaration d'utilité publique a été prononcée en vue d'une expropriation ainsi qu'aux cessions de biens exposés à un risque technologique effectuées dans le cadre de l'exercice du droit de délaissement (Code de l'environnement : L.561-16-3) ;
- l'augmentation des seuils des régimes d'imposition du micro-BIC. Pour mémoire, à compter de l'imposition des revenus de 2017 et déclarés à l'impôt sur le revenu en 2018, les seuils d'application ont été rehaussés : 170 000 € pour les activités de ventes et 70 000 € pour les activités de prestations de services et les activités non commerciales ;
- la création de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) : les personnes physiques dont les actifs immobiliers imposables ayant une valeur supérieure à 1 300 000 € y sont assujetties (CGI : art. 964 à 983) ;
- la prorogation, jusqu'au 31 décembre 2020, de l'exonération sur les plus-values immobilières lors de certaines cessions réalisées au profit de bailleurs sociaux et d'opérateurs, de collectivités territoriales ou des établissements publics (CGI : art. 150 U, II, 7° et 8°) ;
- la mise en œuvre d'une période transitoire de trois années pour les communes sortantes du dispositif Zone de revitalisation rurale (ZRR) ;
- la prorogation jusqu'au 31 décembre 2020 et l'extension du champ d'application du crédit d'impôt aux dépenses permettant l'adaptation des logements à la perte d'autonomie ou au handicap. Pour mémoire, le champ d'application du volet « personnes âgées et handicapées » du crédit d'impôt a été étendu aux dépenses permettant l'adaptation des logements à la perte d'autonomie ou au handicap lors de l'imposition 2018. Cette nouvelle composante du crédit d'impôt ne s'applique que pour les contribuables en situation de perte d'autonomie ou de handicap ;
- la prorogation jusqu'au 31 décembre 2021 du dispositif fiscal « Pinel » et la modification de son champ d'application : il s'agit de la suppression, sous réserve de dispositions transitoires, de l'éligibilité des zones B2 et C et extension aux

communes couvertes par un contrat de redynamisation de site de défense (CGI : art. 199 novovicies).

Plafonds de loyer et de ressources 2018 des investissements locatifs

(BOFIP du 11.06.2018)

L'administration fiscale a actualisé les plafonds de loyer et de ressources des dispositifs d'incitation fiscale pour l'année 2018. Ces dispositifs sont subordonnés à la mise en location des logements dont les loyers ne peuvent excéder des plafonds fixés par décret. De même, la mise en location des logements est réalisée au profit de ménages disposant de ressources qui n'excèdent pas des plafonds fixés par décret. Les plafonds de loyer et de ressources varient en fonction des territoires et du dispositif fiscal concerné au 1^{er} janvier de chaque année. L'actualisation vise les huit dispositifs suivants :

- Besson neuf (CGI : art. 31, I-1°- g) ;
- Besson ancien (CGI : art. 31, I-1°- j) ;
- Robien classique et recentré (CGI : art. 31, I-1°- h) ;
- Borloo neuf (CGI : art. 31, I-1°- l) ;
- Borloo ancien ou conventionnement Anah (CGI : art. 31, I-1°- m) ;
- « Louer abordable » ou conventionnement « Anah » (CGI : art. 31, I-1°- o) ;
- Scellier en métropole et en outre-mer (CGI : art. 199 septvicies) ;
- Duflo / Pinel en métropole et en outre-mer (CGI : art. 199 novovicies).

Concernant les baux conclus ou renouvelés en 2018, dans le cadre du dispositif Pinel, en métropole, les plafonds de loyer applicables sont les suivants :

Zones	Loyer maximal mensuel des logements (en euros / m ² de surface utile)
Zone A bis	16,96 €
Zone A	12,59 €
Zone B1	10,15 €
Zone B2 et C (sur agrément)	8,82 €

En savoir plus : lire les analyses juridiques n°2013-01, n°2013-12 et n°2017-10.

Précisions relatives à la mise en œuvre du prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu au 1^{er} janvier 2019

(BOFIP du 15.5.18)

La mise en œuvre du Prélèvement à la source (PAS) de l'impôt sur le revenu a été reportée d'un an à la suite de l'ordonnance du 22 septembre 2017 (cf. [Habitat Actualité n°159](#)) : il entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2019. Ce prélèvement ne modifie pas les règles de calcul de l'impôt sur le revenu, mais supprime le décalage d'une année existant entre la perception des revenus et le paiement de l'impôt.

L'administration détermine, dans une instruction fiscale, les modalités de mise en œuvre du prélèvement à la source sous forme d'acompte. Ces dispositions impactent les revenus fonciers et les Bénéfices industriels et commerciaux (BIC).

Concernant les revenus fonciers, ils sont « imposables dans cette catégorie quelle que soit la forme de leur paiement (argent ou nature), de leur versement ou de leur mise à disposition à la condition notamment d'avoir été perçus par une personne passible de l'impôt sur le revenu ou par une société non soumise à l'impôt sur les sociétés et fiscalement domiciliée en France » (BOI-RFPI-CHAMP-10).

L'assiette de l'acompte est constituée du montant des BIC ou des revenus fonciers imposés au barème progressif de l'impôt sur le revenu la dernière année pour laquelle l'impôt a été établi. Pour l'année 2019, l'acompte sera déterminé sur la base des revenus fonciers déclarés en 2018 pour les prélèvements réalisés entre janvier et août 2019. Ensuite, il sera défini en fonction des revenus déclarés en 2019 pour les prélèvements opérés entre septembre et décembre 2019 (BOI-IR-PAS-20-10-20-10). Lorsque le résultat des revenus fonciers ou des BIC est déficitaire, il est retenu pour une valeur nulle.

Concernant les prélèvements sociaux liés aux revenus fonciers, ils sont soumis à un acompte acquitté par le contribuable dans les conditions précitées.

Le taux de prélèvement est calculé, pour chaque foyer fiscal, sur la base des dernières déclarations d'ensemble des revenus (CGI : art. 204 H). Le taux de droit commun concerne simultanément les revenus soumis à la retenue à la source et à l'acompte. Le taux unique est égal au quotient suivant : impôt sur le revenu afférent aux revenus soumis au prélèvement total des revenus soumis au prélèvement. Pour mémoire, les contribuables mariés ou liés par un Pacte civil de solidarité (PACS) peuvent opter pour un taux individualisé (CGI : art. 204 E).

Ce calcul sera susceptible d'être modifié en cas de changement de situations personnelle ou financière (le mariage ou la conclusion d'un PACS). Ainsi, le contribuable doit le déclarer dans un délai de 60 jours à l'administration fiscale. La demande de modulation peut être à la hausse ou la baisse et impacter le taux de prélèvement ou l'assiette de l'acompte (BOI-IR-PAS-20-30-20-10). Néanmoins, le droit à modulation à la baisse n'est pas accepté lors des réductions et/ou crédits d'impôt. Lorsque l'administration accepte la demande de modulation, un nouvel échéancier est mis en place. Si le contribuable a versé un excédant à l'administration, ce trop perçu « est restitué lors de l'établissement définitif de l'impôt afférent aux revenus de l'année en cours, l'année suivante » (BOI-IR-PAS-20-30-20-20). La modulation du taux ou de l'acompte est appliquée au plus tard le troisième mois suivant la demande.

L'acompte est versé par douzième au plus tard le 15 de chaque mois de l'année. Toutefois, le contribuable

peut opter pour un prélèvement trimestriel « versé par quart au plus tard les 15 février, 15 mai, 15 août et 15 novembre de chaque année » (BOI-IR-PAS-30-20-10). Il convient de le préciser à l'administration au plus tard le 1^{er} octobre de l'année précédant celle au cours de laquelle l'option s'applique. L'acompte est prélevé sur un compte de dépôt ou un livret A ouvert par le contribuable.

Enfin, les revenus pour 2018 seront déclarés en 2019 mais le législateur a mis en place un Crédit d'impôt de modernisation du recouvrement de l'impôt sur le revenu (CIMR) afin d'éviter le versement d'une double contribution. Le CIMR s'appliquera sur les revenus perçus ou réalisés à compter du 1^{er} janvier 2018 : il figurera sur l'avis d'impôt adressé au contribuable au cours de l'été 2018. Par conséquent, un commentaire sur le CIMR paraîtra ultérieurement.

TVA à taux réduit applicable aux opérations d'accession sociale à la propriété dans les zones ciblées par la politique de la ville

(rescrits du 7.6.18 : appréciation des conditions de ressources et cession en viager)

Certaines opérations situées dans les zones de rénovation urbaine et les quartiers prioritaires de la politique de la ville bénéficient du taux réduit de TVA à 5,5 % (2,10 % dans les DOM) : il s'agit des ventes, livraisons à soi-même d'immeuble (cas de l'accédant qui fait construire une maison sur le terrain dont il est propriétaire en dehors d'un contrat unique de construction), ainsi que des travaux réalisés en application d'un contrat unique de construction de logement, dans le cadre d'une opération d'accession à la propriété à usage de résidence principale destinées à des personnes physiques dont les ressources n'excèdent pas les plafonds PLS majorés de 11 %.

Pour bénéficier du taux réduit, l'acquéreur doit attester dans l'acte de vente qu'il satisfait, ainsi que les personnes destinées à occuper le logement à titre de résidence principale, à cette condition de ressources. Dans le cadre de la publication de deux rescrits en date du 7 juin 2018, l'Administration fiscale apporte des précisions sur ces dispositions.

Concernant l'appréciation des ressources, il est précisé qu'un ménage peut demander que soient pris en compte les revenus imposables perçus au titre de la dernière année civile ou au cours des douze derniers mois précédant la date de la signature du contrat dès lors qu'il justifie que ses revenus sont inférieurs d'au moins 10 % à ceux de l'année n-2. Pour mémoire, une instruction fiscale en date du 6 décembre 2007, non reprise dans la base BOFIP, retenait également cette solution.

Concernant les catégories de ménages retenues pour apprécier le respect des conditions de ressources, l'Administration fiscale confirme que ce sont bien les catégories prévues à l'article 2 de l'arrêté du 29 juillet 1987. Ainsi, les jeunes ménages (couples mariés dont la somme des âges révolus des deux conjoints le

composant est au plus égale à 55 ans) devront respecter les plafonds de ressources (plus favorables) applicables à la catégorie 3.

Dans le cadre d'un second rescrit, des précisions sont apportées sur l'absence de complément de TVA prévu par les dispositions du II de l'[article 284 du CGI](#) en cas de cession en viager occupé d'un bien immobilier

ayant bénéficié lors de son acquisition du taux réduit de TVA.

À noter que la base documentaire BOFiP-Impôts s'enrichit d'une nouvelle série intitulée « RES - Rescrits » dédiée à la publication de rescrits fiscaux de portée générale.



Location

Réduction de loyer de solidarité et baisse de l'APL

(décret n° 2018-505 du 21.6.18 : JO du 24.6.18)

La loi de finances pour 2018 du 30 décembre 2017 prévoit l'application d'une Réduction de loyer de solidarité (RLS) à compter du 1^{er} février 2018 et, en parallèle, une baisse de l'APL quasi équivalente pour les ménages concernés. Les modalités d'application de la RLS ont été définies par le décret du 27 février 2018.

Le décret du 21 juin 2018 adapte la formule de calcul de l'APL afin que la fraction de la RLS soit égale à 98 % de la réduction de loyer de solidarité dont bénéficient les locataires.

Par ailleurs, la règle de l'arrondi à l'euro inférieur est précisée afin que l'arrondi soit réalisé en amont de la détermination des droits payables.

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

Attribution de logements sociaux situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville

(instruction du 14.5.18)

Le ministre de la Cohésion des territoires rappelle, par cette instruction, les objectifs de la loi Égalité et citoyenneté du 27 janvier 2017 et les actions à mettre en œuvre en matière d'attributions de logements sociaux hors et dans les Quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), ainsi que les relogements des ménages DALO. Pour mémoire, cette loi prévoit notamment pour favoriser la mixité sociale et résidentielle qu'un minimum de 25 % des attributions annuelles de logements sociaux hors des QPV soit réalisé au profit des demandeurs les plus pauvres.

Élargissement de la caution locative Visale

(directive Action Logement du 23.5.18)

Le Conseil d'administration d'Action Logement Groupe du 23 mai 2018 a validé les modifications apportées à la directive Visale visant un élargissement des bénéficiaires et des conditions de garantie plus favorables.

Ainsi, à partir de cette date, le dispositif de cautionnement Visale évolue :

- il garantit désormais les loyers (hors dégradation) sur toute la durée du contrat de location, dans la limite de 36 mensualités impayées pour les logements du parc privé et neuf mensualités pour le parc social (auparavant, seules les trois

premières années du bail étaient couvertes dans la limite de 36 mensualités) ;

- le plafond de loyer garanti pour les étudiants sans justification de ressources était limité à 425 €, il augmente à 600 € et 800 € en Ile-de-France et le plafond de loyer d'exclusion reste à 1 300 € et passe à 1 500 € pour toute l'Ile-de-France (et non plus seulement Paris) ;
- il est désormais ouvert sans condition pour les étudiants de moins de 30 ans (auparavant, seuls les étudiants boursiers ou indépendants fiscalement étaient éligibles) et quel que soit le parc locatif : privé, social ou résidences collectives (auparavant, seuls le parc privé et les résidences non conventionnées étaient éligibles) ;
- il est étendu également aux salariés de plus de 30 ans du secteur agricole et à tous les salariés de plus de 30 ans en mutation professionnelle, y compris ceux en CDI confirmé (auparavant, uniquement pour les salariés nouvellement embauchés).

Par ailleurs, la garantie Visale remplace désormais le dispositif CLE (caution locative étudiante).

Le dispositif expérimental « Louer pour l'emploi »

(directives Action Logement Louer pour l'emploi, Louer pour l'emploi – aides à la rénovation énergétique, Louer pour l'emploi – indicateurs du 12.4.18)

Le Conseil d'administration d'Action Logement Groupe du 12 avril 2018 a validé trois nouvelles directives relatives au dispositif « Louer pour l'emploi » (LPE) applicable à compter du 15 mai 2018. Ce dispositif expérimental (jusqu'au 15 octobre 2018) regroupe plusieurs aides distribuées par Action Logement Services au profit des propriétaires bailleurs et des professionnels de l'immobilier pour mobiliser le parc locatif privé afin de répondre prioritairement aux besoins des jeunes et des salariés en mobilité professionnelle.

La première directive « cadre - louer pour l'emploi » en fixe les conditions d'application. Ainsi, le bailleur doit s'engager à louer son logement à un locataire labellisé LPE et respecter un plafond de loyer. En contrepartie, il peut bénéficier de la garantie Visale pour les loyers impayés, de la couverture des dégradations locatives et de la garantie de continuité de loyers. Le bailleur peut aussi opter pour des aides à la rénovation énergétique du logement et la prise en charge des honoraires de location au titre du mandat de gestion.

À noter que ce dispositif LPE ne s'applique que sur les territoires ayant conclu un accord avec Action Logement.

La seconde directive « louer pour l'emploi - travaux et rénovation énergétique » précise les conditions d'obtention de la subvention et du prêt rénovation énergétique pouvant couvrir, le cas échéant, le reste à charge de l'opération de travaux après subvention. Ainsi, pour bénéficier de la subvention, les travaux doivent être réalisés dans un logement locatif privé, y compris les parties communes des copropriétés, par une entreprise RGE et correspondre à des travaux éligibles au CITÉ. Il s'agit notamment de travaux de remplacement du système de chauffage, d'isolation thermique ou d'équipements de chauffage ou d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable. Le montant de la subvention est de 10 000 € dans la limite de 80 % du coût total de l'opération, déduction faite des autres subventions perçues. En complément, le bailleur peut obtenir un prêt à un taux préférentiel d'un montant maximum de 40 000 € (taux fixe égal au taux du livret A en vigueur au 1^{er} décembre de l'année n-1 avec un taux plancher à 1 %) pour financer le coût des travaux restant à charge.

Enfin, la troisième directive « louer pour l'emploi - indicateurs » précise les conditions pour que le bailleur puisse bénéficier de la prise en charge des honoraires de location du professionnel immobilier, ce dernier pouvant obtenir une aide financière de 500 euros par contrat LPE signé. Pour en bénéficier, les professionnels doivent obtenir un agrément auprès d'Action Logement leur permettant de devenir « Indicateurs agréés ». Sont éligibles les professionnels relevant de l'une des quatre catégories définies par Action Logement : professionnels titulaires de la carte professionnelle prévue à l'article 3 de la loi Hoguet, organismes d'intermédiation locative ou gestion locative, organismes habilités par l'Anah, entreprises privées de relocation et d'accompagnement à la mobilité. Pour obtenir leur agrément, les professionnels s'engagent à réaliser certaines missions pour Action Logement comme la prospection des bailleurs ou des administrateurs de biens, la promotion du dispositif LPE...

Accès à l'offre locative sociale via Action Logement

(directive Action logement du 12.4.18)

Le Conseil d'administration d'Action Logement Groupe du 23 mai 2018 a validé une nouvelle directive relative à l'accès à l'offre locative sociale. Cette directive précise les modalités d'instruction d'une demande de logement social et de proposition par Action logement d'un dossier de candidature d'une personne physique auprès d'un bailleur pour l'attribution d'un logement social sur son contingent de réservations locatives ou d'un contingent non réservé ou « remis à disposition pour un tour » par le bailleur. Cette directive concerne les logements acquis ou subventionnés (selon les règles de l'article R. 331-1 du CCH) et les salariés des entreprises du secteur privé non agricole de 10 salariés et plus quelles que soient leur ancienneté et la nature de leur contrat de travail et, les demandeurs d'emploi pour les demandes de logement de ménages reconnus prioritaires au titre du DALO.

La directive présente les critères de recevabilité pour la qualification de la demande et ceux pour la phase d'instruction.

Supplément de loyer de solidarité et personne invalide

(Rép. Min n°2433 : JO AN du 27.3.18)

Le montant du Supplément de loyer de solidarité (SLS) dépend de la composition du ménage et du niveau de dépassement du plafond des ressources fixé pour l'attribution d'un logement social. Une personne titulaire de la carte mobilité avec la mention invalidité est considérée comme à charge d'une autre personne adulte vivant sous le même toit. Ainsi, un couple dont un membre est handicapé sera redevable d'un SLS calculé sur un plafond de ressources supérieur à celui d'un couple de personnes valides. Une copie de la carte d'invalidité, produite comme justificatif et jointe à l'enquête sur les ressources, doit suffire pour que le bailleur prenne en compte cette situation dans le calcul du SLS.



Publics en difficulté

Contributions des fournisseurs d'électricité aux FSL

(arrêté du 6.4.18 : JO du 19.4.18)

Dans chaque département, le Fonds de solidarité pour le logement (FSL) accorde des aides financières aux personnes et familles qui rencontrent des difficultés pour payer leurs dépenses liées au logement : loyers, factures d'énergie, d'eau ou de téléphone.

Les fournisseurs d'énergie contribuent à ce fonds et cette participation ouvre droit pour chaque opérateur à une compensation calculée jusqu'à présent selon un

pourcentage des surcoûts supportés au titre de la tarification spéciale « première nécessité ». À la suite de la suppression des tarifs sociaux de l'énergie et de la mise en place du chèque énergie, cette compensation est calculée au prorata du nombre de clients résidentiels de chaque fournisseur.

L'arrêté fixe le montant de la compensation à 1 euro par client résidentiel titulaire d'un contrat dont la puissance électrique est égale ou inférieure à 36 kilovoltampères au 1^{er} janvier de l'année considérée.

Justificatifs demandés aux organismes acceptant le chèque énergie

(arrêté du 7.5.18 : JO du 31.5.18)

Le chèque énergie instauré par la loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte permet d'acquitter les dépenses d'énergie liée au logement et les travaux de rénovation énergétique ouvrant droit au Crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITÉ / Code de l'énergie : R. 124-4).

Les organismes acceptant le chèque énergie, comme les fournisseurs d'énergie ou les professionnels RGE qui réalisent des travaux, doivent fournir des pièces à l'Agence de services et de paiement (ASP) qui assure la gestion du chèque énergie.

L'arrêté du 7 mai 2018 modifie l'arrêté du 7 juin 2016 qui fixe la liste des pièces qui peuvent être demandées à ces organismes.

Plan Logement d'abord /Orientations budgétaires du secteur « Accueil, hébergement et insertion »

(instruction du 23.5.18)

L'instruction budgétaire du secteur « Accueil, hébergement et insertion » (AHI) donne les orientations prioritaires afin notamment de déployer le plan quinquennal pour le logement 2018-2022 et de mettre en œuvre la réforme structurelle du secteur. Les crédits s'élèvent à 1,95 milliard d'euros, soit une augmentation de 12,2 % par rapport à l'an dernier.

L'accès de tous au logement est affirmé comme une priorité du gouvernement afin de fluidifier les dispositifs d'urgence et offrir à chacun une solution adaptée.

L'instruction appelle les préfets et directeurs régionaux et départementaux des services de l'État à se mobiliser et à fédérer les acteurs du secteur pour mener à bien les concertations et les adaptations nécessaires afin de faire face à la demande accrue et de permettre l'amélioration de la prise en charge des publics les plus en détresse.

L'instruction souligne la nécessité d'accélérer la production de logements sociaux et très sociaux, de restructurer l'offre destinée aux personnes sans abri ou éprouvant des difficultés à se loger et d'améliorer la qualité des conditions d'accueil et d'hébergement à travers notamment l'amplification du développement des alternatives à l'hébergement et un recentrage de l'hébergement d'urgence sur la réponse aux situations de détresse.

Elle précise à cet égard que, pour mettre en œuvre une programmation territoriale, un appui national sera mis en place pour expertiser les modes de renforcement des coopérations tant sur les fonctions supports des associations (gestion comptable, entretien du bâtiment, etc.) qu'en matière d'accompagnement social et médico-social adapté au public accueilli et hébergé (coopération avec le secteur de la santé, de l'enfance, de l'insertion, du logement, etc.).

Enfin, la réforme structurelle du secteur de l'AHI, qui doit être engagée dès 2018, nécessite une

intervention sur les axes suivants : la refondation du pilotage de la politique d'hébergement, la convergence des tarifs et la mise en place d'une démarche de performance.

Plan Logement d'abord / Mise en œuvre du plan de relance de l'intermédiation locative

(instruction du 4. 6.18)

Le Plan Logement d'abord prévoit le développement de 40 000 places supplémentaires sur la période 2018-2022 en intermédiation locative. Cette circulaire du ministère de la Cohésion des territoires rappelle la définition de l'intermédiation locative en distinguant ses deux formes principales : le mandat de gestion et la location/sous-location et précise le rôle et le public cible de ces dispositifs. Elle fixe les objectifs de création de places supplémentaires, encadre les conditions dans lesquelles le recours au mandat de gestion doit être privilégié par rapport à la location/sous-location et présente les conditions financières de l'intervention de l'État.

La mobilisation du parc privé à des fins sociales via l'intermédiation locative en complément du parc social doit permettre de privilégier l'accès au logement et de recentrer l'hébergement sur sa mission première, répondre aux situations de détresse sociale.

Le nombre minimal de places à créer est fixé par région pour 2018 et jusqu'en 2022. Il appartient aux DRDJSCS et aux DREAL de définir la stratégie de mise en œuvre ainsi que la répartition départementale des objectifs, en cohérence avec la répartition des moyens notifiée par le délégué régional de l'Anah pour chaque territoire de gestion, et en particulier en ce qui concerne les objectifs et moyens alloués au conventionnement avec travaux pour les propriétaires bailleurs

Ces places sont destinées à compléter les 31 274 places recensées au 31 décembre 2017 qui seront renouvelées en fin de conventionnement.

Il s'agit également de relancer la dynamique du conventionnement de logements avec l'Anah en s'appuyant sur le dispositif « Louer abordable » qui ouvre droit à une déduction fiscale à hauteur de 85 % des revenus locatifs en intermédiation locative. De plus, les logements conventionnés avec l'Anah à des niveaux de loyer « social » et très « social » sont compris dans le décompte des logements sociaux au titre de la loi relative à la Solidarité et au renouvellement urbains (SRU).

Les deux principales formes d'intermédiation locative que sont le mandat de gestion et la location/sous-location doivent être mobilisées de manière différenciée au service de stratégies de territoires.

Les places nouvelles en intermédiation locative doivent être pour moitié proposées par le biais du mandat de gestion, forme de mobilisation du parc privé qui repose sur le recours à une agence immobilière sociale. Cette modalité doit être la solution à privilégier dès que possible, car elle garantit au locataire et au propriétaire une location de droit commun.

Elle s'adresse en priorité aux ménages hébergés par défaut, faute de logements financièrement abordables disponibles. Les exceptions à ce principe au niveau régional sont explicitées auprès de la DGCS.

La location/sous-location est une « solution temporaire ». Ce parc s'adresse, via le Service intégré d'accueil et d'orientation (SIAO), aux ménages sans domicile ou éprouvant des difficultés particulières, en raison de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence, pour accéder et se maintenir par leurs propres moyens dans un logement décent et indépendant.

Le SIAO se voit donc mettre à disposition de façon systématique l'ensemble des places d'intermédiation locative financées par l'État (Programme 177).

Les financements accordés par l'État au titre de l'intermédiation locative doivent couvrir trois types de dépenses distinctes :

- les frais de captation de logements auprès des bailleurs,
- les frais de gestion par les opérateurs,
- les frais d'accompagnement des ménages à l'accès et au maintien dans le logement.

Le financement par l'État est attribué par logement et non par place et fait l'objet d'une convention pour l'ensemble du parc géré par l'opérateur. Il varie en fonction du nombre de places et du contexte (niveaux

de loyer, besoins d'accompagnement des ménages sur le territoire, etc.).

D'autres sources de financement et de dispositifs de sécurisation sont mobilisables et précisés en annexe à la circulaire.

À la différence de l'intermédiation en location/sous-location, les risques locatifs sur les logements en mandat de gestion ne sont pas pris en charge par les crédits de l'État. Aussi, l'instruction propose d'autres moyens de sécurisation tels que le recours à la garantie de loyers Visale ou la souscription d'un contrat d'assurance risque impayés et/ou dégradations pour les bailleurs, ou encore la constitution d'un fonds de sécurisation mutualisé entre les opérateurs.

Les annexes précisent par région les objectifs minimaux de création de places financées par l'État sur le programme 177, le rôle des services de l'État aux niveaux départemental et régional, l'organisation de la captation de logements, le pilotage budgétaire et les maquettes financières, le dispositif d'intermédiation dans les communes carencées au titre de la SRU, les ressources mobilisables et contacts.

Par ailleurs, l'appel à manifestation d'intérêt piloté par la DIHAL retient 24 territoires qui donneront lieu à une mise en œuvre accélérée du plan logement d'abord.



Contrats

VÉFA : nullité du contrat de réservation et protection de l'acquéreur au stade du contrat de vente

(Cass. Civ III : 12.4.18)

Dans le cadre de la protection de l'acquéreur immobilier non-professionnel, le délai de rétraction (au stade de l'avant-contrat) ou de réflexion (au stade de l'acte authentique non précédé d'un avant-contrat) sont exclusifs l'un de l'autre. Autrement dit, l'acquéreur ne peut pas bénéficier du délai de réflexion quand, au préalable, l'avant-contrat lui a donné la possibilité de se rétracter (CCH : L. 271-1).

En l'espèce, un particulier démarché à domicile par un conseiller en investissement avait signé un contrat de réservation puis un acte d'acquisition, dont l'objectif était la défiscalisation. Par la suite, le particulier avait contesté les conditions dans lesquelles ces contrats avaient été conclus. Il assignait les différents professionnels intervenus dans cette opération (société vendeuse, société de conseil en investissement notamment) en annulation des actes et indemnisation de ses préjudices.

Les juges du fond avaient fait droit à ses demandes. La décision des juges d'appel est approuvée par la Cour de cassation qui rejette le pourvoi des professionnels.

Concernant le mécanisme de protection de l'acquéreur immobilier non-professionnel, la Haute juridiction, après avoir rappelé le caractère distinct et autonome du contrat de réservation par rapport au contrat de vente, approuve les juges du fond qui ont retenu que du fait de l'annulation du contrat préliminaire, il ne peut être considéré que l'acquéreur a bénéficié du délai de rétractation, et il aurait donc dû bénéficier d'un délai de réflexion au stade de l'acte de vente. Privé de ce délai ou en présence d'une notification d'acte irrégulière, l'acquéreur a la possibilité de demander la nullité de l'acte de vente.

La solution rendue précise également qu'en cas de caducité du contrat d'assurance à la suite de l'annulation de la vente immobilière et du prêt qui finançait l'opération de défiscalisation, l'assureur qui est tenu de rembourser les primes versées ne peut pas obtenir de la part du particulier une somme correspondant aux restitutions des garanties accordées en exécution du contrat d'assurance. En effet, le particulier doit être replacé « dans la situation qui eût été la sienne s'il n'avait pas contracté et tel ne serait pas le cas s'il devait être considéré débiteur des sommes au titre du contrat d'assurance dépendant d'un ensemble contractuel rétroactivement dépourvu d'effets ».

Prêt en monnaie étrangère « Helvet immo » : licéité d'une clause de remboursement en euros

(Cass. Civ I : 3.5.18)

En 2017, la [Cour de justice de l'union européenne](#) (CJUE) a retenu qu'un prêt en devise étrangère n'était pas forcément abusif par nature mais qu'en la matière, les établissements prêteurs devaient fournir aux emprunteurs des informations suffisantes pour leur permettre de prendre leurs décisions avec prudence et en toute connaissance de cause. À son tour, dans une décision du 3 mai 2018, la Cour de cassation considère qu'il ne revient pas au juge d'examiner le caractère abusif (au sens de l'article L.132-1 devenu L. 212-1 du Code de la consommation) d'une clause qui prévoit la conversion en francs suisses des règlements mensuels. Dans la mesure où cette clause, claire et compréhensible, définit l'objet principal du contrat, elle n'entre pas, conformément aux dispositions légales, dans le cadre des dispositions relatives aux clauses abusives.

Sur le sujet des prêts libellés en devise étrangère, des évolutions sont à noter :

- depuis le 1^{er} octobre 2014 (en application de la loi n° 2016-672 de séparation et de régulation bancaire du 26.7.13 : art. 54), les emprunteurs, personnes physiques n'agissant pas pour des besoins professionnels, ne peuvent contracter de prêts libellés dans une devise étrangère à l'Union européenne remboursables en monnaie nationale ou dans la devise concernée que s'ils déclarent percevoir principalement leurs revenus ou détenir un patrimoine dans cette devise au moment de la signature du contrat de prêt, excepté si le risque de change n'est pas supporté par l'emprunteur ;
- depuis le 1^{er} octobre 2016 (date d'émission de l'offre de prêt), l'obligation d'information du prêteur pendant la vie du prêt a été renforcée et concerne également les prêts libellés dans une devise étrangère et remboursable dans cette même devise (cf. [analyse juridique n° 2016-30](#)).

CCMI : requalification d'un contrat de maîtrise d'œuvre et appréciation du caractère proportionné de la démolition

(Cass. Civ III : 3.5.18)

Les problèmes de frontière entre le Contrat de construction de maison individuelle (CCMI) et le contrat de maîtrise d'œuvre sont anciens (cf. [Analyse juridique n°1992-06](#)). Selon la jurisprudence, un des critères essentiels du contrat de maîtrise d'œuvre est l'existence d'une entière liberté pour le maître d'ouvrage de choisir des entreprises pour l'exécution de la construction (Cass. Civ III : 31.1.90 et 5.12.90). La décision du 5 mai 2018 illustre à nouveau l'importance de ce critère. Le maître d'œuvre, qui choisit les entreprises et fait établir les devis sans proposer plusieurs devis par lot, assure la maîtrise et la direction de toute l'opération et se charge de l'intégralité de la construction, est assimilé à un constructeur au sens de l'article L.231-1 du CCH. Le

contrat du professionnel conclu avec le maître de l'ouvrage doit être requalifié en CCMI.

L'arrêt est également l'occasion de rappeler qu'en cas de demande de démolition d'une maison individuelle, le juge doit apprécier le caractère proportionné ou non de la sanction demandée (Cass. civ III : 15.10.15).

En l'espèce, la Cour de cassation approuve la décision d'appel qui a rejeté la demande du maître de l'ouvrage de remise en état du terrain et de démolition de la construction aux motifs que :

- les sommes versées par le maître d'ouvrage n'avaient pas excédé le montant des travaux réalisés et facturés ;
- le chantier, achevé à plus des deux tiers, qui aurait pu être terminé à la date prévue, était clos et couvert, avec un gros œuvre de charpente couverture de bonne qualité et un gros œuvre de maçonnerie tout à fait correct.

Logement non conforme au RSD / nullité de la vente

(Cass. Civ III : 3.5.18)

Quelques mois après l'achat d'un appartement loué d'une superficie de 13,49 mètres carrés, la Société civile immobilière (SCI) propriétaire est mise en demeure de faire cesser toute occupation à usage d'habitation par arrêté préfectoral. Le motif invoqué est que le logement n'est pas conforme au Règlement sanitaire départemental (RSD), la pièce principale étant d'une superficie inférieure à 9 mètres carrés.

Cette décision porte de nouveau sur la question de l'articulation entre le décret « décence » du 30 janvier 2002 qui fixe les caractéristiques que doit revêtir un logement locatif à usage de résidence principale pour être qualifié de décent et le RSD applicable à toutes les communes d'un département dont l'objet est notamment de définir les conditions d'occupation, d'utilisation et d'entretien des habitations, de leurs équipements et de leurs dépendances.

La Cour de cassation a précédemment décidé que les dispositions du RSD demeurent applicables et que leurs dispositions priment sur celles du décret du 30 janvier 2002 lorsqu'elles sont plus rigoureuses que celui-ci (Cass. Civ : 17.12.15). Elle confirme sa jurisprudence.

En l'espèce, comme en 2015, le logement répondait aux exigences du décret du 30 janvier 2002 qui sont alternatives, soit sur la surface habitable, soit sur le volume habitable : la Cour, suivant la Cour d'appel, apprécie les conditions d'habitabilité du logement vendu uniquement au regard du critère exclusif de surface posé par le RSD.

Ainsi, la SCI demande et obtient l'annulation de l'achat du logement loué et du prêt ainsi que le paiement de diverses sommes. Ce logement ayant été frappé peu après la vente d'une interdiction de louer pour défaut de respect du règlement sanitaire départemental (RSD), son consentement a été vicié et son erreur sur la qualité substantielle du logement a été jugé excusable dans la mesure où la SCI n'a pas la qualité de professionnel de l'immobilier.

En revanche, contrairement à la Cour d'appel, la Cour de cassation casse et annule la condamnation du notaire et de l'agent immobilier à garantir

solidairement les vendeurs de la restitution du prix de vente car celle-ci ne constitue pas un préjudice indemnisable.



Assurance construction / Assurance habitation

Prise en charge des dommages en cas de retrait d'agrément d'une entreprise d'assurance

(décret n° 2018-556 et arrêté du 30.6.18 : JO du 1.7.18)

Le Fonds de garantie des assurances obligatoires de dommages (FGAO) est chargé de protéger les personnes assurées, souscriptrices, adhérentes ou bénéficiaires de prestations de contrats d'assurance dont la souscription est rendue obligatoire, contre les conséquences de la défaillance des entreprises d'assurance agréées en France et soumises au contrôle de l'État (Code des assurances : L.421-9). L'assurance dommages-ouvrage fait partie des assurances obligatoires (cf. [Habitat actualité n°160](#)). Pour les contrats souscrits ou renouvelés à compter du 1^{er} juillet 2018, l'ordonnance du 27 novembre 2017 précise que le dispositif d'indemnisation des particuliers en cas de défaillance d'une entreprise d'assurance dans le domaine, notamment de la garantie décennale de dommages aux ouvrages, sera opérationnel et ce quelle que soit l'entreprise d'assurance (agréée en France ou opérant en France en Libre prestation de service (LPS) ou Liberté d'établissement (LE) conformément à la réglementation européenne).

Pris en application de l'article 13 de cette ordonnance, l'arrêté du 30 juin définit les modalités de gestion comptable des opérations du FGAO liées au retrait d'agrément d'une entreprise d'assurance couvrant en France les risques relevant de l'assurance de responsabilité civile automobile ou de l'assurance de dommages aux ouvrages. Par ailleurs, il précise les conditions de calcul de la contribution des entreprises d'assurance au titre du financement de l'intervention du FGAO dans le domaine de l'assurance obligatoire prévue à l'[article L. 242-1 du Code des assurances](#). Enfin, il fixe les pourcentages et taux des contributions des entreprises d'assurance pour financer les deux sections dédiées, dans les comptes du FGAO, à sa mission d'indemnisation des particuliers en cas de retrait d'agrément d'une entreprise d'assurance dans les secteurs de la responsabilité civile automobile et de la garantie décennale de dommages aux ouvrages. Le décret de la même date précise que l'arrêté du 30 juin entre en vigueur immédiatement à compter de sa publication au journal officiel, c'est-à-dire le 1^{er} juillet 2018.

Responsabilité du fournisseur du matériau

(Cass. Civ III : 28.2.18)

L'article 1792 du Code civil prévoit une responsabilité de plein droit des différents intervenants à la construction en cas de dommages à l'ouvrage ou à des éléments d'équipement indissociables. La question posée aux juges était de savoir si un fournisseur de matériaux ayant donné des instructions techniques précises à un entrepreneur, qui ne connaissait pas les caractéristiques du matériau sophistiqué fourni, pouvait être assimilé à un constructeur. Il s'agissait, en l'espèce, de béton destiné à la réalisation d'une dalle. La Cour de cassation suit la décision de la Cour d'appel, qui avait relevé que le préposé du fournisseur, présent sur les lieux, avait donné des instructions techniques précises au poseur, auxquelles le maçon, qui ne connaissait pas les caractéristiques du matériau sophistiqué fourni, s'était conformé, et que le fournisseur avait ainsi participé activement à la construction dont il avait assumé la maîtrise d'œuvre. Elle avait pu en déduire qu'il n'était pas seulement intervenu comme fournisseur du matériau, mais en qualité de constructeur au sens de l'article 1792 du Code civil.

Responsabilité décennale : désordres futurs et délai de dix ans

(Cass. Civ III : 28.2.18)

Les articles 1792 et suivants du Code civil consacrent le principe de présomption de responsabilité à l'égard du maître d'ouvrage (et des acquéreurs successifs) d'une durée de dix ans sous réserve que les dommages, même résultant d'un vice du sol, compromettent la solidité de l'ouvrage ou le rendent impropre à sa destination.

Dans cet arrêt, l'acquéreur d'une maison, achevée cinq ans plus tôt, avait signalé des désordres affectant le réseau d'assainissement. Pour condamner l'assureur à garantir le constructeur, les juges d'appel s'étaient fondés sur les conclusions de l'expert qui avait affirmé que la certitude de la survenance, à court terme, d'un désordre, était suffisante pour engager la responsabilité décennale du constructeur, dès lors que ce dommage futur ne pouvait être considéré comme hypothétique et qu'il avait été identifié, dans ses causes, dans le délai décennal.

Pour la Cour de cassation, « en statuant ainsi, tout en constatant qu'à la date de la réunion d'expertise, il n'existait pas de désordre, l'écoulement des eaux dans les réseaux étant satisfaisant, qu'au jour du dépôt du rapport définitif, il n'apparaissait aucun

désordre et que l'expert judiciaire n'avait caractérisé aucun dommage existant, au sens de l'article 1792 du Code civil, la Cour d'appel, qui n'a pas tiré les

conséquences légales de ses propres constatations, a violé le texte susvisé ».

Par cette décision, la Cour de cassation confirme une jurisprudence constante depuis 1996.



Copropriété

Destination de l'immeuble et location en copropriété via Airbnb

(Cass. Civ III : 8.3.18)

La possibilité de louer ponctuellement son logement via des plateformes de location en ligne comme Airbnb est ouverte aux propriétaires de leur résidence principale sans formalité préalable de changement d'usage. Mais encore faut-il s'assurer qu'une telle location soit possible au vu de l'usage fixé par le règlement de copropriété.

Dans cette affaire, les propriétaires de lots de copropriété avaient transformé leurs lots en plusieurs studios pour les louer sur de brèves ou de longues périodes. Des copropriétaires avaient assigné les propriétaires des studios pour non-respect de la clause relative à la « destination de l'immeuble » du règlement de copropriété et afin qu'ils remettent les lots de copropriété en leur état initial.

Après avoir analysé le contenu du règlement de copropriété et les conditions de location des studios, les juges font droit à la demande de remise en état des copropriétaires ; selon eux, les rotations des périodes de location ne correspondaient pas à la destination de l'immeuble. Il résulte en effet « des stipulations du règlement de copropriété que l'immeuble était principalement à usage d'habitation, avec possibilité d'usage mixte professionnel-habitation et à l'exclusion de toute activité commerciale, ce qui privilégiait son caractère résidentiel qui était confirmé, dans sa durée et sa stabilité, par l'obligation pour le copropriétaire d'aviser le syndic de l'existence d'un bail et constaté que [les propriétaires des studios] avaient installé dans les lieux des occupants, pour de très brèves périodes, ou même des longs séjours, dans des « hôtels studios meublés » avec prestations de services ».

Pour les copropriétaires qui envisagent de louer leurs logements via des plateformes en ligne, il est donc recommandé de consulter leur règlement de copropriété avant toutes démarches, au risque d'un recours des autres copropriétaires et d'une condamnation à remettre en l'état antérieur les lots lorsque des travaux d'aménagements ont été réalisés pour permettre la location.

Répartition des voix en assemblée générale

(Cass. Civ III : 7.9.17)

En copropriété, chaque propriétaire a un nombre de voix en assemblée générale qui correspond à sa quote-part dans les parties communes (loi du 10.7.65 :

art.22). Cette quote-part est définie par le règlement de copropriété et l'état descriptif de division. En cas de contradiction, la loi prévoit des règles de fixation de la quote-part des parties communes pour chaque lot : elle « est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs desdites parties, telles que ces valeurs résultent lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation » (loi du 10.7.65 : art 5).

En l'espèce, un château et des villas indépendantes avaient été placés sous le régime de la copropriété après leur division en sept blocs. Un état descriptif de division, postérieur à un cahier des charges-règlement de copropriété, répartissait la quote-part des parties communes entre les propriétaires de quatre des blocs. Certains copropriétaires demandaient la nullité de cette répartition au motif qu'elle n'était pas établie par lot.

La Cour de cassation rejette cette demande et rappelle la valeur non-contractuelle de l'état descriptif de division pour en tirer les deux conséquences suivantes : l'état descriptif de division ne peut pas valoir modification du règlement de copropriété ; lorsqu'il fixe les quotes-parts de parties communes non par lot mais par bloc d'immeubles, le règlement de copropriété reste conforme aux dispositions de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965, dès lors qu'il contient les éléments suffisants permettant de calculer la quote-part attribuée à chaque lot.

Justificatif de l'existence d'une créance en copropriété

(Cass. III : 8.3.18)

Pour poursuivre le recouvrement de charges contre une SCI copropriétaire, un syndicat avait appuyé sa demande sur l'ensemble des procès-verbaux de l'assemblée générale approuvant les comptes des exercices concernés ainsi que sur des documents comptables et des décomptes définitifs de répartition des charges de chaque lot. La SCI faisait toutefois valoir que le syndicat n'avait pas justifié de la réalité de sa créance puisqu'il n'avait pas produit l'intégralité des appels de fonds.

Selon la Cour de Cassation, la créance à l'égard du syndicat était bien justifiée, ce dernier ayant produit des procès-verbaux d'assemblées générales et différents documents comptables dont les comptes approuvés et les budgets votés pour lesquels les charges étaient réclamées, les décomptes et les

situations des comptes individuels de charge de la SCI par lot. Elle considère ainsi que le dossier de

recouvrement était complet et que la production des appels de fonds n'était pas indispensable.

Qualité de l'habitat

Audit énergétique éligible au crédit d'impôt pour la transition énergétique : conditions de qualification des auditeurs

(décret n°2018-416 du 30.5.18 : JO du 31.5.18)

Outre la prorogation du crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITÉ) jusqu'au 31 décembre 2018, l'article 79 de la loi de finances pour 2018 étend son champ d'application aux dépenses liées à la réalisation d'un audit énergétique non obligatoire. L'audit comprenant des propositions de travaux dont au moins une vise à atteindre un très haut niveau de performance énergétique est défini par [l'arrêté du 30.12.17](#) (cf. [Habitat Actualité 160](#)).

Cet audit énergétique doit être réalisé par un auditeur qualifié. Ainsi, le présent décret précise les conditions de qualification des auditeurs.

- Cas des audits énergétiques pour les logements en copropriété

L'auditeur doit être « titulaire d'un signe de qualité qui répond à un référentiel d'exigences de moyens et de compétences » : il s'agit de se conformer à la norme NF X 50-091 ([décret du 24.11.14 : art. 4](#)).

- Cas des audits énergétiques pour les maisons individuelles

L'auditeur effectuant l'audit énergétique doit être soit :

- titulaire du signe de qualité précité ;
- titulaire d'un signe de qualité, délivré selon les exigences générales relatives aux organismes de qualification par un organisme accrédité. Ce signe de qualité répond aux exigences de moyens et de compétences suivantes, précisées dans [l'annexe I](#) du présent décret :

- le postulant nomme un référent technique « ayant un rôle opérationnel dans la production et/ou la validation des audits énergétiques »,
- le référent technique doit disposer d'une expérience liée à la rénovation énergétique d'une durée variable : par exemple, s'il est détenteur d'un titre ou d'un diplôme de niveau I dans le domaine de la maîtrise de l'énergie, l'expérience requise est de un an,
- chaque référent technique est un thermicien ou un responsable de travaux ayant effectué une formation à l'audit énergétique de minimum deux jours et ayant traité de sujets définis dans l'annexe I (méthodologie de l'audit, connaissance des techniques globales du bâtiment et de la sinistralité associée à ces travaux),
- le postulant détient les moyens techniques nécessaires à la réalisation des audits

énergétiques. Il s'agit au minimum : d'un wattmètre, d'équipement de mesure des températures de l'air et des températures de surface, de logiciel d'évaluation énergétique des bâtiments d'habitation, de vitromètre et d'un lasermètre,

- enfin, l'auditeur livre trois références d'audit énergétique « maison individuelle » réalisées sur les deux dernières années. Toutefois, si les références ne sont pas fournies, une délivrance de qualification probatoire est acceptée dès lors qu'elle ne dépasse pas un an,
- inscrit à l'ordre des architectes et avoir suivi une formation dont les objectifs sont définis dans [l'annexe II](#) du présent décret. Par exemple, il devra « connaître les solutions techniques en vue d'une performance de l'enveloppe spécifique au projet de rénovation » ;
- titulaire du signe de qualité « Reconnu garant de l'environnement » (RGE) répondant à un référentiel d'exigences de moyens et de compétences et délivré par un organisme ayant passé une convention avec l'État et accrédité.

À noter, les auditeurs qualifiés ont la possibilité de sous-traiter la réalisation de l'audit énergétique dès lors que l'auditeur répond aux exigences précédemment mentionnées (décret du 30.5.18 : art. 1^{er}, III). Ce texte s'applique depuis le 1^{er} juin.

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

Obligation d'information sur le radon

(décret n°2018-434 du 4.6.18 : JO du 5.5.18 ; arrêté du 27.6.18 : JO du 30.6.18)

Le radon est un gaz rare radioactif, incolore, inodore et d'origine le plus souvent naturelle. Il est présent en tout point du territoire et sa concentration dans les bâtiments est très variable. Il peut avoir des conséquences sur la santé des personnes qui y sont exposées de manière régulière. L'article L.125-5 du Code de l'environnement modifié par l'ordonnance du 10 février 2016 oblige le vendeur ou le bailleur à informer les acquéreurs ou locataires du risque d'exposition au radon encouru si l'immeuble est situé dans une zone à potentiel radon. Cette obligation d'information devait être mise en œuvre au plus tard au 1^{er} juillet 2017 mais ne peut être effective que depuis la parution de ce décret. Le décret du 5 juin 2018 fixe le cadre réglementaire de cette obligation d'information sur les risques d'exposition au radon par la modification de l'article R.1333-29 du Code de la santé publique. Selon cet article, le territoire est

découpé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- la zone 1 : zone à potentiel radon faible ;
- la zone 2 : zone à potentiel radon faible mais sur laquelle des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments ;
- la zone 3 : zone à potentiel radon significatif.

L'obligation d'information concerne uniquement les immeubles situés en zone 3. L'arrêté du 27 juin 2018 établit la liste des communes réparties entre ces trois zones. Une cartographie de ces zones à potentiel radon est disponible également sur le site internet de l'Institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN) : www.irsn.fr

Les dispositions issues du décret du 4 juin 2018 entrent en vigueur au 1^{er} juillet 2018. Le bailleur et le vendeur pourront se référer à la fiche d'information sur le risque radon que le préfet mettra à leur disposition. Elle sera prochainement téléchargeable sur le site : www.georisques.gouv.fr.

Contrôle des installations par les Services publics d'assainissement non collectif

(note technique du 2.5.18)

Le contrôle des installations d'Assainissement non collectif (ANC) pour moins de 200 équivalents habitants relève de la compétence des communes ou des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) compétents en la matière.

Le ministère de la Transition écologique et solidaire a publié une note technique adressée aux préfets mise en ligne le 18 mai 2018 relative à l'exercice de la mission de contrôle des Services publics d'assainissement non collectif (SPANC) qui abroge une note du 25 janvier 2013 pour la préciser et l'actualiser.

L'objectif poursuivi reste identique : homogénéiser le contrôle des installations sur l'ensemble du territoire. Elle comprend six fiches thématiques dans le but d'aider les communes ou les EPCI à améliorer le fonctionnement des SPANC :

- fiche n° 1 : les compétences des communes ou leurs groupements en matière d'assainissement non collectif ;

- fiche n° 2 : le choix de mode de gestion pour le SPANC ;
- fiche n° 3 : la nécessité d'un équilibre budgétaire des services d'assainissement non collectif ;
- fiche n° 4 : actions à mener par les SPANC pour augmenter la transparence du service rendu aux usagers ;
- fiche n° 5 : rappel des intentions de la réglementation de 2012 ;
- fiche n° 6 : des actions à mener par les communes ou leurs groupements pour améliorer les pratiques de contrôles des installations.

La note vise également à réduire les disparités de prix pratiqués sur le territoire en assurant une gestion financière transparente des SPANC et une mutualisation des moyens.

La restructuration des services provoquée par le transfert de compétences eau et assainissement aux EPCI devra faire l'objet d'une consultation de la commission consultative des services publics locaux. La note vise également à organiser les contrôles périodiques en les hiérarchisant en fonction des enjeux sanitaires et environnementaux.

Sur les pratiques du contrôle, la note précise que le dimensionnement de l'installation en nombre d'équivalent habitant ne s'applique pas aux maisons individuelles dont le nombre de pièces principales est disproportionné par rapport au nombre d'occupants, dans ce cas il faudra prendre en compte la consommation d'eau réelle mesurée.

Elle ajoute que l'exploitant doit obligatoirement remettre à chaque abonné le règlement de service et que l'échelonnement des paiements est possible.

Enfin, ayant constaté que de nombreuses communes outrepassaient leur compétence de contrôle pour exercer des activités d'études et de conception, la note rappelle que les SPANC ne bénéficient pas d'exclusivité pour l'exercice de ces prestations facultatives.

La note renvoie en outre à un guide d'accompagnement publié par le Programme national d'actions en ANC (Pananc) en octobre 2014, qui rappelle le contour de la compétence d'ANC et les modalités de contrôle des installations par les SPANC.

En savoir plus : consulter le portail de l'assainissement non collectif

Urbanisme

Suppression d'une mention du panneau d'affichage de l'autorisation d'urbanisme

(arrêté du 24.5.18 : JO du 2.6.18)

L'obligation de mentionner la date de l'affichage en mairie du permis de construire ou de la décision de non-opposition sur le panneau présent sur le chantier était obligatoire depuis le 1^{er} juillet 2017 (arrêté du 30.3.17, CU : art. A. 424-16).

L'arrêté du 24 mai 2018 supprime à partir du 3 juin 2018 cette formalité pour l'ensemble des autorisations d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir et déclaration préalable). Cette mention de la date de l'affichage en mairie avait été introduite pour sécuriser le point de départ du délai de recours contentieux et simplifier les recours des tiers, ce qui n'a pas été considéré comme efficient par rapport à l'objectif poursuivi, en raison de

l'obligation pour le pétitionnaire d'avoir connaissance d'une information qu'il ne maîtrise pas. Ceci étant, la date d'affichage en mairie de la demande du pétitionnaire est toujours prise en considération pour apprécier l'intérêt à agir (L.600-1-3 CU).

Risque d'érosion côtière : exclusion du champ de l'expropriation

(Cons. Constit QPC n°2018-698 du 6.4.18)

Dans le cadre d'une question prioritaire de constitutionnalité, le Conseil constitutionnel déclare conforme à la Constitution le premier alinéa de l'article L. 561-1 du Code de l'environnement, dans sa rédaction issue de la loi du 12 juillet 2010 dite « Grenelle 2 ». Cet alinéa autorise l'État à exproprier les biens tels que les immeubles ou les terrains non bâtis dès lors qu'ils sont soumis à certains risques naturels pouvant menacer la vie humaine. Le Code de l'environnement précise qu'il s'agit « d'un risque prévisible de mouvements de terrain, ou d'affaissements de terrain dus à une cavité souterraine ou à une marnière, d'avalanches, de crues torrentielles ou à une montée rapide ou de submersion marine » (art. L. 561-1, alinéa 1^{er}). Le recours à la procédure d'expropriation est lié au Fonds de prévention des risques naturels majeurs (FPRNM) dit « Fonds Barnier » permettant de financer l'expropriation ou l'acquisition amiable de biens exposés à un risque naturel majeur.

En l'espèce, le syndicat d'un immeuble menacé par l'érosion côtière et évacué en 2014 demande au Préfet d'engager la procédure d'expropriation, ce dernier lui refuse. Ainsi, le syndicat de copropriétaires transmet au Conseil d'État une question prioritaire de constitutionnalité (QPC) relative à la conformité aux droits et libertés garantis par la Constitution de l'article L. 561-1 du Code précité. Il soutient que cet article serait inconstitutionnel car il ne s'appliquerait pas au risque d'érosion côtière. Il serait également contraire au droit de propriété : l'expropriation liée au risque d'érosion côtière ne bénéficierait pas d'indemnisation. En 2018, le Conseil constitutionnel est saisi par le Conseil d'État.

Le Conseil constitutionnel reconnaît la conformité en rejetant les deux motifs présentés par le requérant. D'une part, il rappelle que le principe d'égalité (Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 : art. 6) ne peut être invoqué pour s'opposer « ni à ce que le législateur règle de façon différente des situations différentes, ni à ce qu'il déroge à l'égalité

pour des raisons d'intérêt général ». De même, « un dispositif de solidarité pour tous les propriétaires d'un bien exposé à un risque naturel » ne peut concerner que certains risques. En d'autres termes, l'article L. 561-1 du Code de l'environnement les énumère de manière exhaustive.

D'autre part, le Conseil constitutionnel ne reconnaît pas la possibilité pour les biens soumis à un risque d'érosion côtière de bénéficier de la procédure d'expropriation. Enfin, il mentionne le rôle du maire, dans le cadre de son pouvoir de police, lorsque son territoire est concerné par ce risque naturel. L'argument relatif à l'atteinte au droit de propriété est aussi écarté.

Régularisation du permis de construire en cas d'évolution favorable du PLU

(CE 7.3.18)

Une régularisation du permis de construire est possible lorsqu'il y a eu une évolution favorable des règles d'occupation des sols.

En l'espèce, une Cour administrative d'appel avait annulé un rejet de recours gracieux d'une riveraine au motif que le projet de réalisation d'un supermarché méconnaissait la destination de l'emplacement réservé pour la réalisation d'un parc de stationnement institué sur ce terrain.

En revanche, elle rejetait les conclusions de la requérante contre le permis initial au motif qu'elles ne figuraient pas dans le mémoire introductif d'instance et qu'elles avaient été formulées après l'expiration du délai de recours. Cet argument conduit la Cour à débouter la requérante dans le cadre d'un contentieux parallèle qui s'est ouvert contre le permis de construire modificatif délivré par l'administration, à la suite de la suppression de l'emplacement réservé.

Le Conseil d'État apporte un premier enseignement d'ordre contentieux : lorsqu'il est saisi d'un rejet de recours gracieux, le juge administratif doit le regarder comme étant dirigé vers la décision initiale et il doit interpréter en ce sens les conclusions exclusivement dirigées contre le rejet du recours gracieux.

Le second enseignement porte sur la possibilité de régulariser une opération qui peut désormais se faire via un permis modificatif afin de bénéficier d'une évolution favorable de la norme d'urbanisme qui a eu lieu entre temps. Le Conseil d'État élargit donc les voies de régularisation d'une autorisation initialement illégale.

▼ Droit général

Création d'un téléservice pour la dématérialisation des procédures devant le juge administratif

(décret n°2018-251 du 6.4.18 : JO du 8.4.18 et arrêtés du 2.5.18 : JO du 6.5.18)

Les justiciables ont désormais la faculté d'utiliser Télérecours pour communiquer par voie électronique avec les juridictions administratives de droit commun (tribunaux administratifs, Cours Administratives d'Appel et Conseil d'État). Les modalités de ce nouveau service sont définies par le décret du 8 avril et l'arrêté du 2 mai 2018.

Le service Télérecours permet aux « personnes physiques et morales de droit privé non représentées par un avocat, autres que celles chargées de la gestion permanente d'un service public, d'introduire des requêtes, d'échanger avec les juridictions administratives des mémoires, des pièces et des courriers durant la procédure contentieuse et de consulter leur dossier contentieux par voie électronique » (arrêté du 2.5.18 : art 1^{er}).

Le service est accessible sur citoyens.telecours.fr après inscription, notamment via un formulaire disponible sur le site de l'application ou sur le téléservice « FranceConnect ».

Un arrêté du garde des Sceaux du 2 mai 2018 prévoit une entrée en vigueur de ces nouvelles dispositions selon les juridictions :

- pour les instances relevant des tribunaux administratifs de Cergy-Pontoise et de Melun et du Conseil d'État, au plus tard au 7 mai 2018,
- pour celles relevant des autres tribunaux administratifs et des Cours administratives d'appel, au plus tard au 30 novembre 2018.
- Par exception, les dispositions relatives à l'intervention et celles concernant les demandes d'exécution des décisions juridictionnelles entreront en vigueur le 1^{er} mars 2019.

En savoir plus : telerecours.juradm.fr

Dispositions relatives à l'aide juridique

(décret n°2018-441 du 4.6.18 : JO du 6.6.18)

Ce texte comporte différentes modifications du fonctionnement de l'aide juridictionnelle comme l'élargissement des actes pouvant faire l'objet de cette aide et des adaptations à la suite de la création de Télérecours (voir ci-dessus) ou de la suppression du juge de proximité.

Le recours à l'aide juridique est désormais ouvert à la procédure de médiation administrative à l'initiative du juge et à la médiation administrative à l'initiative des parties donnant lieu à la saisine du juge aux fins d'homologation d'un accord.

Ce décret, pris notamment sur le fondement de la loi du 18 novembre 2016 de modernisation de la justice du XXI^e siècle, modifie trois décrets (décret n°91-1266 du 19.12.91, n°91-1369 du 30.12.91 et n°93-1425 du 31.12.91). Ces textes intègrent également l'ajout du service en ligne « Télérecours » (voir ci-dessus) et la suppression à la référence au juge de proximité.

Ces dispositions sont applicables depuis le 1^{er} juillet 2018.

Sanction de l'intrusion dans les parties communes d'un immeuble

(Rép. Min n°5233 : JO AN du 3.4.18)

Cette réponse ministérielle fait le point sur le recours dont disposent les propriétaires de logements lorsque des personnes extérieures s'introduisent, sans autorisation, dans les parties communes d'immeubles collectifs.

L'article 226-4 du Code pénal punit « l'introduction dans le domicile d'autrui à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contrainte » d'un an d'emprisonnement et de 15 000 euros d'amende. Cet article concerne uniquement l'intrusion dans les propriétés privées et ne s'applique pas aux parties communes d'immeubles collectifs. L'intrusion est caractérisée dans ce cas par une atteinte à la propriété d'un individu.

Dans le cas d'intrusion dans les parties communes, il est possible d'invoquer le délit d'occupation abusive des halls d'immeubles prévu par l'article L.126-3 du Code pénal : « le fait d'occuper en réunion les espaces communs ou les toits des immeubles collectifs d'habitation en empêchant délibérément l'accès ou la libre circulation des personnes ou le bon fonctionnement des dispositifs de sécurité et de sûreté est puni de deux mois d'emprisonnement et de 3 750 € d'amende. Lorsque cette infraction est accompagnée de voies de fait ou de menaces, de quelque nature que ce soit, elle est punie de six mois d'emprisonnement et de 7 500 euros d'amende ». À noter, cet article pourrait faire l'objet d'évolutions dans le cadre du projet de loi Élan en cours de discussion (élargissement au délit d'occupation collective, renforcement des sanctions, cf. [Habitat Actualité n°162](#)).

Fenêtre sur...

Les acteurs

Action Logement Services

Thierry Grégoire est élu président d'Action Logement Services. Il succède à **Bruno Arcadipane**, qui a pris la présidence d'Action Logement Groupe.

En savoir plus : lire le communiqué

USH

Marianne Louis est nommée directrice générale de l'USH. Auparavant Secrétaire générale de l'Union sociale pour l'habitat, elle succède à **Frédéric Paul**.

En savoir plus : lire le communiqué

Les institutions

Anah - Team pro Habiter mieux : signature de la charte d'engagement

Le 19 juin dernier, 23 partenaires engagés dans la lutte contre la précarité énergétique, dont l'ANIL, ont signé la charte d'engagement de la Team Pro Habiter Mieux. L'objectif de cette charte est de renforcer la mobilisation des professionnels au service de la lutte contre la précarité énergétique autour de quatre axes : identifier et informer les ménages, prescrire à bon escient les travaux et les aides publiques disponibles, concevoir et proposer les outils de financements complémentaires aux aides et encourager la rénovation énergétique en copropriété.

En savoir plus : lire le communiqué de presse

DIHAL - Commission nationale de suivi de résorption des bidonvilles

Le Délégué interministériel pour l'hébergement et l'accès au logement (Dihal), Sylvain MATHIEU, a installé le 20 juin 2018 la Commission nationale de suivi de la résorption des bidonvilles. Composée de représentants de l'ensemble des parties prenantes de cette politique (collectivités locales, préfectures, associations, ministères, parlementaires, autorités administratives indépendantes), cette commission a pour mission de suivre la mise en œuvre de l'instruction du gouvernement du 25 janvier 2018 visant à donner une nouvelle impulsion à la résorption des campements illicites et des bidonvilles.

En savoir plus : lire le communiqué de presse

Édition

ADEME

Une maison plus écologique



Pour rendre votre maison plus saine, plus confortable et plus économe, des gestes simples qui ne remettent en cause que quelques habitudes sont un premier pas, mais de petites dépenses ou des investissements plus importants vous permettront d'aller plus loin.

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

améliorer la qualité de vie en préservant l'environnement.

En savoir plus : lire le guide

Anah

Deux nouveaux guides viennent d'être publiés :



Le conventionnement, une solution pour une location avantageuse et sécurisée

En savoir plus : lire le guide



Le conventionnement avec travaux en pratique

En savoir plus : lire le guide

Ministère de la Cohésion des territoires

Qu'est-ce qu'un logement décent ?



La DHUP propose l'édition de juillet 2018 du guide « Qu'est-ce qu'un logement décent ? » à l'attention des locataires et des propriétaires bailleurs, qui permet de faire un point sur la décence de son logement. Ce guide comporte une grille d'évaluation avec une liste non exhaustive de points à observer. Il

revient notamment sur les démarches et les recours à entreprendre en cas de non-décence du logement, avec les adresses et les contacts utiles.

En savoir plus : lire le guide

Réhabilitez les immeubles anciens & réduisez vos impôts



Le dispositif Malraux s'étend désormais à 53 quartiers en renouvellement urbain. Les objectifs :

- redynamiser les quartiers anciens ;
- lutter contre l'habitat indigne ;
- promouvoir une offre de logements diversifiée et de qualité.

En savoir plus : lire le dépliant

Observatoire des territoires

Regards sur les territoires



À travers des fiches thématiques sur le logement, l'éducation ou encore les inégalités de revenus, le rapport permet de dépasser des idées réductrices comme celle de la fracture territoriale. L'édition 2017 du rapport propose ainsi un panorama des territoires, de leurs atouts et de leurs fragilités.

En savoir plus : lire le rapport

Date de publication : 12 juillet 2018

N° ISSN : 09996-4304

Directrice de la publication : Géraldine Chalencon

Comité de rédaction : Aline Abauzit, Maxime Chodorge, Roselyne Conan, Laura Delorme, Thierno Diallo, Nicole Maury, Sylvie Merlin, Dalila Mokrani, Clément Pavard, Marion Tonat, Christophe Trinth, Steven Verdier, Elise Verger

Assistante de rédaction : Marie-Claire Benard