



N° 169  
Septembre 2019

## SOMMAIRE

### ÉTUDES & COMMENTAIRES

De nos partenaires	
Le tournant numérique des données immobilières : permanences et recompositions et Real estate data in Europe and the US	2
Les impacts macro-économiques du vieillissement de la population	2
Les logements touristiques de particuliers loués via Internet séduisent toujours	3
Rapport d'information sur les freins à la transition énergétique	3
Les allocations logement ne peuvent à elles seules empêcher les arriérés de loyer	4
Accession et amélioration très sociales dans les départements d'outre-mer - Conséquences de la suppression de l'allocation de logement accession	4
L'impact du dispositif Scellier sur les prix des terrains à bâtir	5

### ACTUALITÉ JURIDIQUE

Loi	6	Assurance construction / Assurance habitation	18
Financement	6	Copropriété	18
Fiscalité	9	Qualité de l'habitat	19
Location	12	Urbanisme	21
Publics en difficulté	15	Collectivités locales	24
Habitat dégradé	17	Professionnels	25
Contrats	17	Droit général	26

### FENÊTRE SUR...

DOM / Les grands axes du futur plan logement outre-mer	29
Les acteurs	
Ministère de la Transition écologique et solidaire	30
SGFGAS	30
Action Logement Services	30
Anru	30
Soliha	30
APAGL	30
Mouvement dans les ADIL	30
Les institutions	
Création de l'Agence nationale de la cohésion des territoires	30

### ÉDITION

Centre d'information sur le bruit	31
CGEDD et CEREMA	31
Ministère de la Cohésion des territoires et de relations avec les collectivités territoriales	31
Ademe	31

## Études & commentaires ... De nos partenaires

### Le tournant numérique des données immobilières : permanences et recompositions - Real estate data in Europe and the US

Claire Juillard, Maria Gusarova, IREAD, mai 2019

La consultante chercheuse, Claire Juillard, avec le soutien d'Iread, du Lifti, du PUCA et d'Urbanics propose une étude en deux volets. Le premier, « Le tournant numérique des données immobilières permanences et recompositions », analyse les données de prix et de loyer des logements du marché privé, qui suscitent l'intérêt stratégique de tous les acteurs du logement (État, élus, particuliers, promoteurs, agents immobiliers, investisseurs, etc.). Le rapport détermine les principaux producteurs de données et examine les différentes sources mobilisées. Il dresse un état des lieux de l'information diffusée et de son accès en Open data. L'analyse s'intéresse également à la chaîne de production et aux méthodes employées. Une dernière partie s'interroge sur la spécificité des données à l'ère du numérique.

L'étude tend à démontrer un écosystème fait de complémentarités, de concurrences et d'interdépendances. Les outils numériques, notamment les annonces en ligne, représentent de nouvelles sources complémentaires, mais elles sont difficiles à exploiter. Les données immobilières en France sont de plus en plus nombreuses, mais restent éclatées et segmentées. En conséquence, une nouvelle catégorie d'acteurs émerge, les

agréateurs. N'étant pas sur la production de références de prix et de loyers, ils ne remplacent pas les producteurs historiques de données ; mais par un travail de prospection et d'estimation automatique, ils mettent à disposition des outils de valorisation de l'information (data visualisation et consultation interactive) qui concurrencent l'écosystème préexistant.

Le deuxième volet de l'étude « Real estate data in Europe and the US (EN) » présente les principales données de l'immobilier existantes dans neuf pays : en France, Allemagne, Angleterre, Espagne, Italie, Norvège, Suède, Suisse et aux États-Unis. Les recherches effectuées se sont organisées autour des trois questions suivantes: la puissance publique est-elle un acteur majeur de la production des données immobilières ? Quels pays ouvrent leurs données immobilières ? Quelle place les acteurs privés occupent-ils dans l'écosystème de production ? Rédigé en anglais, il propose un panorama indicatif de ces questions sur l'ensemble de ces pays. Une analyse comparative avec la France est disponible dans le premier volet de l'étude.

*En savoir plus : lire le premier volet de l'étude, lire le deuxième volet*

### Les impacts macro-économiques du vieillissement de la population

Banque de France, mai-juin 2019

Cette étude met en évidence l'impact de l'évolution démographique sur les taux d'intérêt réels, le prix des logements et l'endettement des ménages.

Au cours des 50 dernières années, l'évolution démographique s'est caractérisée par un vieillissement de la population. Le taux de dépendance des personnes âgées, défini comme le rapport des plus de 65 ans face aux personnes âgées de 20 à 64 ans, est passé, pour les économies avancées, de 15 % en 1950, à une prévision supérieure à 40 % pour 2100, d'après les Nations Unies.

Cette hausse s'explique principalement par l'accroissement de la longévité. L'espérance de vie pour une personne de 60 ans a progressé ; elle passe de 77 ans en 1950 à 85 ans en 2015, augmentant ainsi sans discontinuer la proportion des personnes âgées dans la population totale.

Un modèle d'équilibre général à générations imbriquées a été utilisé afin de mettre en évidence les effets macroéconomiques du vieillissement sur le

taux d'intérêt naturel, le prix des logements, et l'endettement des ménages.

Le vieillissement de la population, en raison de l'anticipation de l'allongement de la durée de la retraite, et d'une part plus importante de ménages âgés, qui épargnent davantage, entraîne une hausse du niveau de l'épargne agrégée rapportée au PIB. Pour équilibrer le marché des capitaux, le taux d'intérêt diminue en conséquence. Cette diminution entraîne une baisse du coût d'utilisation des logements, et par conséquent une augmentation de la demande de logements et une hausse des prix des logements. Un tel modèle permet d'expliquer 85 % de l'augmentation des prix réels des logements, observée depuis 1970.

La hausse du prix des logements, et la baisse du taux d'intérêt, en encourageant les jeunes à emprunter davantage, permet aussi d'expliquer un accroissement du ratio d'endettement des ménages/PIB.

*En savoir plus : lire l'étude*

## Les logements touristiques de particuliers loués via Internet séduisent toujours

Marlène Bahu, Insee Focus, juin 2019

L'Insee publie une étude proposant des chiffres sur les locations touristiques de logements de particuliers via internet. Ces chiffres se basent sur le suivi en panel d'un échantillon qui couvre les principales plateformes internet, ces dernières étant ainsi largement représentatives sur cette activité de location.

L'étude montre qu'en 2018, 36 millions de nuits (nombre de nuits qui ont été facturées pour chacun des logements) ont été passées dans des logements de tourisme de particuliers proposés à travers une des principales plateformes internet (dont 17 % ont été passées en Île-de-France). Leur fréquentation a ainsi augmenté de 15 % par rapport à 2017, une croissance plus faible que celle de 2017 (+ 19 %) et bien en dessous de celle de 2016 (+ 25 %).

En quelques années, la part des hébergements touristiques proposés par des particuliers via des plateformes internet a progressivement augmenté. En 2018, les hébergements proposés par des

professionnels (hôtels, campings, résidences de tourisme, etc.) représentent 86 % de la fréquentation des hébergements touristiques marchands ; ceux des particuliers représentent 14 %, soit 5 points de plus qu'en 2009.

Ce segment de l'offre touristique dynamise le marché des hébergements touristiques. En les prenant en compte, la hausse de la fréquentation touristique est plus forte en 2018 : + 3 % au total, au lieu de + 2 % dans les hébergements plus traditionnels proposés par les professionnels.

Plus particulièrement, cette offre touche de plus en plus une clientèle non résidente, c'est-à-dire une clientèle dont le domicile principal n'est pas situé en France (quelle que soit sa nationalité). La fréquentation de logements de particuliers par cette dernière clientèle a progressé de 20 % entre 2017 et 2018 (contre + 13 % pour la clientèle résidente sur la même période).

*En savoir plus : lire l'étude*

## Rapport d'information sur les freins à la transition énergétique

Assemblée nationale, rapporteur Bruno Duvergé, juin 2019

La mission parlementaire d'information relative aux freins à la transition énergétique a présenté son rapport à la suite de neuf mois de travaux. L'objectif est de dresser un état des lieux des enjeux et freins à la transition énergétique sur la base d'auditions de différents acteurs. La mission souligne que la transition énergétique est devenue un impératif au regard de l'accumulation des preuves des changements climatiques. Le niveau actuel du réchauffement climatique (0,85 °C) oblige les parties prenantes à parvenir au plafonnement de leurs émissions de gaz à effet de serre dans les meilleurs délais. Pour y arriver, la première priorité évoquée est celle de la réduction de l'utilisation des énergies fossiles au profit de différentes énergies renouvelables (éolien, solaire, hydroélectricité etc.). Pour la mission, la France peut relever le défi de la transition énergétique en optant pour des mix énergétique et électrique. En effet, le bouquet énergétique de la France se compose en 2017 de 40% de nucléaire, 29% de pétrole, 16% de gaz et 4% de charbon, soit un portefeuille énergétique fortement carboné. Les énergies renouvelables ne représentent que 11% du bouquet. Une sortie complète du nucléaire serait sanctionnée par les coûts systèmes liés à la variabilité des énergies renouvelables. Par conséquent, le mix énergétique à bâtir doit reposer à moyen terme sur une combinaison d'énergie nucléaire et d'énergies renouvelables. La dynamique des dépenses publiques de soutien aux énergies renouvelables représente 5,3 milliards d'euros en 2016 et devrait représenter 7,5 milliards d'euros en 2023 afin de soutenir leur développement.

En outre la mission suggère de lever les freins aux économies d'énergie dans le secteur des bâtiments résidentiels et tertiaires. En effet le parc immobilier est responsable de 36 % de toutes les émissions de CO2 dans l'Union européenne. Au niveau national, le secteur du bâtiment représente près de 45% de la consommation d'énergie finale et 27% des émissions de gaz à effet de serre. En ce sens, des opérations de rénovation sont mis en place dans le secteur résidentiel mais leurs effets sont insuffisants. Le rapport suggère donc un meilleur suivi au niveau national et local pour évaluer la réalité de la dynamique de rénovation et des politiques publiques associées. Plusieurs dispositifs de soutien sont mobilisés en faveur de la rénovation énergétique des logements : la TVA à taux réduit, l'Éco-Prêt à taux zéro (Éco-PTZ), le programme de lutte contre la précarité énergétique « Habiter mieux » mis en œuvre par l'Anah et ciblé sur les ménages les plus modestes du parc privé, les actions développées par les organismes HLM pour le parc public et le Crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE). Ce dernier a été sensiblement renforcé pour les travaux réalisés après le 1<sup>er</sup> septembre 2014. Son coût a fortement évolué passant de 874 millions d'euros en 2015 à près de 1,7 milliard d'euros aujourd'hui. Il est en outre prévu de transformer le CITE en prime en 2020 pour pallier le décalage dans le temps entre les coûts induits par l'engagement de travaux et la perception du crédit d'impôt. En complément de ces aides et de leurs évolutions, la mission propose de mieux définir et accompagner les rénovations de logements en diffusant davantage l'information aux ménages, non seulement sur les aides qu'ils peuvent

percevoir, mais également sur les bonnes pratiques, les résultats à attendre et les pièges à éviter.

Dans le domaine des transports, les propositions concernent le développement des véhicules à faibles émissions de CO<sub>2</sub> ou du fret ferroviaire. Dans le secteur de l'industrie, des efforts sont consentis mais son efficacité énergétique pourrait augmenter de 20 % d'ici 2035 en augmentant la performance de ses systèmes de production.

De plus la mission souligne que la fiscalité doit être un levier pour décarbonner l'économie du pays. Pour cela, il est préconisé d'assurer la lisibilité de la

fiscalité applicable en matière de transition énergétique et de poursuivre le rééquilibrage de la fiscalité des transports en reprenant la trajectoire de la taxe carbone avec des mesures d'accompagnement adaptées et en alourdissant parallèlement la fiscalité pesant sur le fioul lourd et le kérosène.

Enfin la mission suggère d'impliquer et d'unir tous les acteurs, du particulier à l'État, en passant par les collectivités territoriales afin de mieux organiser la transition énergétique.

*En savoir plus : lire le rapport*

## Les allocations logement ne peuvent à elles seules empêcher les arriérés de loyer

Véronique Flambard, Économie et Statistique Insee, juillet 2019

L'auteure étudie les effets des allocations logement sur la capacité des ménages à accéder à un logement abordable et à s'y maintenir. Elle rappelle dans un premier temps les effets attendus et spécificités du système d'allocation logement français, comparativement à d'autres pays de l'OCDE. Celui-ci se caractérise par un montant de dépenses publiques élevé pour une part importante de ménages bénéficiaires sur l'ensemble de la population. L'auteure propose d'analyser si cette aide permet « un accès continu au logement abordable ».

À partir de l'Enquête logement de l'Insee de 2013, et en particulier la variable auto-déclarative sur les difficultés rencontrées par les ménages pour payer leur loyer, l'auteure s'intéresse à l'effet de l'allocation logement sur la charge nette du logement (rapport du coût du logement aux revenus du ménage) et sur les difficultés de paiement de loyer. Les allocations logement permettent particulièrement de diminuer le poids des dépenses liées au logement des familles monoparentales, des célibataires, des ménages à faibles revenus et des locataires du parc privé. Malgré cet effet, ces catégories restent fragiles : un tiers de ces ménages déclarait ainsi avoir été

confronté à des difficultés de paiement au cours des deux années ayant précédé l'enquête.

L'auteure s'intéresse ensuite au rôle joué par les allocations logement en cas de perte d'emploi. Il est démontré le faible effet des allocations pour protéger les ménages modestes des difficultés de paiement au moment de la perte d'emploi. Cela pourrait notamment s'expliquer du fait du temps d'ajustement du montant de l'allocation au moment de la perte de revenus ou du fait de la rareté des logements abordables sur des marchés de l'habitat fortement contraints. D'autres facteurs liés à la structure et à la situation du ménage influent particulièrement sur la probabilité d'être confronté à des difficultés. L'article conclut ainsi sur des réflexions autour des implications en matière de politiques publiques que pourraient avoir ces démonstrations : travailler à une meilleure coordination des politiques sociales et de redistribution, réduire le nombre de bénéficiaires de l'allocation logement, mieux prendre en compte les coûts réels liés au logement et notamment les charges pour indexer les plafonds de loyers et montants forfaitaires, mieux subventionner l'offre pour pallier la pénurie de logements abordables etc.

*En savoir plus : Lire l'article*

## Accession et amélioration très sociales dans les départements d'outre-mer - Conséquences de la suppression de l'allocation de logement accession

Jacques Friggit, François Lefort, Jacques Touchefeu, CGEDD, juillet 2019

Ce rapport publié par le CGEDD porte sur la politique d'accession et d'amélioration très sociales spécifique aux départements d'outre-mer (DOM). Il s'intéresse notamment à l'impact de la suppression de l'allocation logement accession sur ces différents territoires.

La mission rappelle que la proportion des ménages vivant sous le seuil de pauvreté y est particulièrement élevée. Par rapport à la métropole, la qualité du parc de logements est bien moindre. Cependant, du fait d'un fort ancrage local de la population, les ménages, même très modestes, sont propriétaires d'un bien immobilier. Ainsi, parmi les ménages vivant sous le seuil de pauvreté, la proportion de propriétaires occupants est de 45 % contre 28 % en métropole. La mission a comparé le coût global pour la collectivité,

aides à la pierre et à la personne confondues, du Logement locatif très social (LLTS) et de l'accession très sociale (LES « diffus » ou « groupé »). Contrairement à la métropole, que le futur accédant possède ou non un terrain, le coût global de l'accession très sociale, pour la collectivité est sensiblement moins cher que celui du logement locatif très social.

À la lumière des caractéristiques communes aux DOM et à leurs spécificités, le rapport émet des propositions ou recommandations détaillées. Ainsi, les auteurs préconisent notamment de repenser un nouveau dispositif de l'accession à la propriété en l'associant directement à la réforme sur le Revenu universel d'activité (RUA), de baisser les coûts de construction principalement en développant des

modèles industrialisés en construction neuve, de prendre en compte des disparités démographiques très contrastées d'un DOM à l'autre en différenciant les moyens déployés. Ils conseillent également une comptabilisation sous certaines conditions en tant que logements sociaux, des logements bénéficiant

des politiques spécifiques aux outre-mer dans la loi SRU. Ils préconisent enfin de remédier aux carences en matière d'aménagement par la création ou le soutien d'opérateurs d'aménagement de l'État.

*En savoir plus : lire le rapport*

## L'impact du dispositif Scellier sur les prix des terrains à bâtir

Pierre-Henri Bono et Alain Trannoy, *Économie et Statistique Insee*, juillet 2019

Cet article évalue l'impact du dispositif dit « Scellier » d'aide à l'investissement locatif privé mis en place de 2009 à 2012 sur l'évolution semestrielle du prix des terrains à bâtir. L'objectif est de voir si ce dispositif a un effet sur le prix des terrains à bâtir, la hausse de la solvabilité des investisseurs pouvant générer une hausse des prix de vente et, en amont, des prix d'acquisitions foncières par les promoteurs.

Ce dispositif était destiné aux investissements dans le neuf afin d'obtenir une réduction d'impôts en respectant un plafond de loyer et une durée de mise en location de neuf ans. Son champ d'application, limité à une partie du territoire métropolitain (hors départements outre-mer), s'applique aux communes des zones A, B1 et B2. Ce découpage permet de faire varier les plafonds de loyers suivant le marché immobilier local.

La méthode employée ici consiste à comparer l'évolution du prix moyen au mètre carré des ventes de terrains à bâtir appartenant à un groupe de communes éligibles au dispositif (groupe de traitement) de celles appartenant à un groupe de communes non éligibles (groupe de contrôle). À

partir de ces deux groupes, l'évolution du prix moyen au mètre carré avant et après l'application du dispositif, a été estimée par la méthode des doubles différences. Pour ce faire, les données utilisées sont issues de la Banque nationale de données patrimoniales (BNDP) et concernent les ventes de terrains à bâtir en France entre 2004 et 2010. Une fois nettoyée, la base de travail contient près de 460 000 observations comprenant le prix de vente, la surface du terrain et la commune du bien.

La méthode mise en œuvre pour l'estimation des paramètres de la double différence est un modèle de régression linéaire.

Les résultats estimés révèlent une « augmentation » des prix du terrain liée à la mise en place du dispositif, avec une hausse des prix du mètre carré du terrain établie à sept euros la première année et de huit à neuf euros sur 2009 et 2010. En revanche, les régions les plus tendues sont davantage exposées à cette hausse notamment sur le bassin méditerranéen.

*En savoir plus : lire l'article*



## Actualité juridique



### Loi

#### Loi relative à la croissance et la transformation des entreprises (PACTE)

(loi n° 2019-486 du 22.5.19 : JO du 23.5.19)

L'objectif de la loi du 22 mai 2019 est de donner aux entreprises les moyens d'innover, de se transformer, de grandir et de créer des emplois. Ce texte présente plusieurs dispositions en lien avec le logement, en matière de financement, d'assurance et concernant les acteurs du logement (notamment la Caisse des dépôts). Le Conseil Constitutionnel a censuré pour non-respect de la procédure législative certaines dispositions relatives au régime des sociétés civiles de placement immobilier, à l'exclusion des syndics de copropriété des obligations en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme, et à la fin des tarifs règlementés de vente de gaz et d'électricité ([Cons. Constit. : 16.5.19, n° 2019-781 DC](#)).

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2019-08*

#### Loi relative à la Polynésie Française : modification du régime de l'indivision successorale

(loi n° 2019-786 du 26.7.19 : JO du 27.7.19)

La loi du 26 juillet 2019 adapte les principes du Code civil relatifs à l'indivision successorale, en Polynésie française. Cette loi vise notamment à faciliter la gestion et la sortie de l'indivision sur ce territoire et à permettre un règlement plus rapide des successions. À titre d'exemple, l'article 4 de la loi précise que, pour toute succession ouverte depuis plus de dix ans, le ou les indivisaires titulaires d'au moins deux tiers en pleine propriété des droits indivis peuvent procéder au partage des biens immobiliers indivis situés sur le territoire de la Polynésie française (sous réserves notamment des droits du conjoint, de l'enfant mineur ou du majeur protégé).



### Financement

#### Aides au logement : regroupement des dispositions dans le CCH

(ordonnance n° 2019-770 du 17.7.19 et décret n° 2019-772 du 24.7.19 : JO du 25.7.19)

Pris en application de la loi du 27 janvier 2017 relative à l'Égalité et à la citoyenneté, l'ordonnance du 17 juillet 2019 et le décret du 24 juillet 2019 regroupent les dispositions relatives aux Allocations de logement familiales (ALF) et Allocations de logement sociales (ALS) au sein du seul Code de la construction et de l'habitation (CCH).

L'ordonnance concerne la partie législative du nouveau livre VIII du CCH, qui regroupe désormais toutes les dispositions relatives aux aides au logement. Le décret procède à la refonte des dispositions réglementaires.

Cette codification est effectuée à droit constant, sous réserve toutefois des modifications rendues nécessaires pour assurer la cohérence des textes et abroger les dispositions devenues sans objet.

La jurisprudence du Conseil d'État est également intégrée. L'objectif est de « renforcer l'intelligibilité du droit » et de simplifier les règles pour l'administration, les services gestionnaires, mais aussi les allocataires. Concernant la définition des enfants à charge, le nouvel article L.823-1 du CCH qui définit les règles d'attribution des aides personnelles au logement, précise désormais que « les enfants à charge doivent respecter les conditions prévues à

l'article L.512-2 du Code de la sécurité sociale ». Cette nouvelle définition revient sur celle retenue par le Conseil d'État dans une décision du 27 décembre 2017 ([CE du 27.12.17, n° 409890](#)).

#### Droit à rectification dans le recouvrement des indus de prestations sociales

(ordonnance n° 2019-765 du 24.7.19 : JO du 25.7.19)

La loi du 10 août 2018 pour un État au service d'une société de confiance, dite « loi ESSOC », autorise le Gouvernement à aménager par voie d'ordonnance la procédure de recouvrement des indus de prestations sociales comprenant notamment les aides au logement, afin de la rendre plus lisible et plus protectrice des droits des bénéficiaires ; elle introduit, pour les bénéficiaires des prestations sociales et des minimas sociaux, un droit de rectification des informations les concernant, à l'occasion de la notification des indus qui leur est faite (cf. [Analyse juridique n° 2018-09](#)).

L'ordonnance du 24 juillet 2019 met en œuvre ce droit de correction, dès le début de la procédure, c'est-à-dire dès la notification d'un indu et avant sa mise en recouvrement. Le texte vise à assurer une bonne articulation entre l'exercice de ce droit et la procédure de recouvrement, en distinguant les situations :

- lorsque l'assuré ne dépose pas de demande de rectification dans le délai imparti (délai fixé par

- décret à paraître), l'indu pourra être mis en recouvrement ; l'assuré gardera toutefois la possibilité de saisir la commission de recours amiable ;
- si l'assuré dépose une demande de rectification dans le délai imparti, la caisse devra statuer sur cette demande dans un délai fixé par décret (à paraître) ; à défaut, cette absence de réponse vaudra décision implicite de rejet et l'indu ne pourra être mis en recouvrement.

L'entrée en vigueur des dispositions issues de l'ordonnance est renvoyée à une date qui sera fixée par voie réglementaire, au plus tôt le 1<sup>er</sup> janvier 2020 et au plus tard le 1<sup>er</sup> juillet 2020, pour tenir compte des délais nécessaires à la mise en œuvre de ces dispositions par les organismes de sécurité sociale (adaptations informatiques, modification des courriers et courriels envoyés aux assurés et allocataires).

### Plan d'investissement volontaire

Le Conseil d'administration d'Action Logement Groupe du 27 juin 2019 a adopté les premières directives relatives à la mise en œuvre du Plan d'Investissement Volontaire dont quatre s'adressent à des personnes physiques.

#### Adaptation du logement au vieillissement

(directive Action Logement : 27.6.19)

Action Logement Services met en place une aide aux personnes vieillissantes ou dépendantes pour financer les travaux d'adaptation des sanitaires de leur logement. Cette aide, sous forme de subvention, concerne les personnes, justifiant de ressources inférieures au plafond de ressources « modestes Anah » afin de favoriser leur maintien à domicile dans leur résidence principale, située dans le parc privé et sur le territoire français (métropole ou DOM).

L'aide couvre 100 % des travaux financés dans la limite de 5 000 euros en tenant compte, le cas échéant, des frais d'assistance à maîtrise d'ouvrage dans la limite d'un barème.

Le projet doit porter sur la fourniture et la pose d'au moins l'un des trois équipements suivants :

- une douche à l'italienne avec un sol antidérapant ;
- un lavabo pour personne à mobilité réduite ;
- une cuvette de WC rehaussée avec son réservoir et une barre d'appui ergonomique.

Des travaux connexes peuvent être financés en complément et dans la limite de 50 % du coût des travaux principaux.

En outre, les travaux doivent être réalisés par un professionnel présentant le label Qualibat.

Enfin, les salariés ou retraités d'une entreprise du secteur privé en situation de perte d'autonomie avec un niveau de perte d'autonomie (GIR) de 1 à 4 doivent justifier de l'intervention d'un opérateur d'Assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) missionné par ses soins pour la réalisation des travaux. Cette aide pourra être sollicitée courant septembre 2019 sur le site [www.actionlogement.fr](http://www.actionlogement.fr).

### Aide à la mobilité

(directive Action Logement : 27.6.19)

Action Logement Services met en place une aide, sous forme de subvention, pour les salariés des entreprises du secteur privé non agricole quelles que soient leur ancienneté et la nature de leur contrat de travail, en situation d'emploi ou d'accès à l'emploi. D'un montant de 1.000,00 euros, elle vise à faciliter le rapprochement du domicile du lieu de travail ou de faciliter l'accès à l'emploi et le recrutement. Le logement doit être la résidence principale du bénéficiaire et être situé dans le parc locatif privé, intermédiaire ou social (hors CROUS). L'aide ne peut être sollicitée qu'une seule fois. Pour en bénéficier, le salarié doit percevoir au maximum 1,5 fois le SMIC. Elle pourra être sollicitée courant septembre 2019 sur le site.

### Subvention et prêt pour le financement de travaux de rénovation énergétique

(directive Action logement du 27.6.19 : propriétaire occupant, propriétaire bailleur)

Action Logement Services met en place une aide, sous forme de subvention et de prêt, visant à financer des travaux de rénovation énergétique réalisés par :

- des propriétaires occupants salariés aux revenus modestes ;
- ou des propriétaires bailleurs salariés à revenus modestes ;
- ou des propriétaires bailleurs dont le locataire est un salarié à revenus modestes.

Les logements concernés sont situés en zone B2, C ou dans les communes du programme Action Cœur de Ville. Ils seront la résidence principale du propriétaire ou du locataire.

Les bénéficiaires de ces aides doivent justifier de ressources inférieures au plafond de ressources « modestes Anah ».

Le propriétaire doit justifier de l'intervention d'un opérateur d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) qui sera missionné par ses soins pour l'accompagner dans la réalisation des travaux. La directive précise les différentes personnes morales pouvant exercer ce rôle d'assistance :

- les organismes habilités par l'Anah ;
- les organismes exerçant une activité d'ingénierie sociale, financière et technique agréée (CCH : L.365-3) ;
- les organismes exerçant une activité de maîtrise d'ouvrage agréés (CCH : L.365-2) ;
- les sociétés d'ingénierie disposant d'une compétence reconnue en matière thermique et d'assistance à maîtrise d'ouvrage et labélisées Reconnu garant de l'environnement (RGE).

Les travaux financés concernent l'isolation thermique des murs du logement, des combles et des planchers. Si le diagnostic technique ne prévoit pas de travaux d'isolation, les travaux doivent consister au moins dans le remplacement du système de chauffage ou la pose d'un équipement de chauffage

ou d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable.

Les missions principales de l'AMO comprennent obligatoirement la réalisation d'un diagnostic technique, d'une assistance administrative dans le projet et dans le montage du financement de l'opération et d'une assistance au contrôle de la conformité des travaux réalisés. La subvention peut financer les frais d'AMO, le coût de la fourniture et de la pose des équipements, produits et ouvrages nécessaires à la réalisation des travaux d'économie d'énergie et le coût des travaux induits, de la dépose et de la mise en décharge des ouvrages, produits et équipements existants, les frais de maîtrise d'œuvre et des études relatives aux travaux, les frais de diagnostic de performance énergétique ou d'audit énergétique, réalisé en dehors des obligations réglementaires et les frais de l'assurance maître d'ouvrage éventuellement souscrite par le bénéficiaire.

Les Certificats d'économie d'énergie (CEE) générés par les travaux de rénovation seront susceptibles d'être réservés à Action Logement.

Les départements et région d'outre-mer bénéficieront de ces deux dispositifs dans des conditions définies ultérieurement par directive.

Pour le propriétaire occupant, la subvention peut atteindre un montant de 20 000 euros et finance les travaux de rénovation énergétique et leurs travaux induits. Pour sa part, le prêt couvre le reste à charge et les éventuels autres travaux de réhabilitation et peut atteindre un montant de 30 000 euros pour un taux de 1 % et une durée de remboursement de 20 ans. La demande de prêt doit être faite en même temps que la demande de subvention.

Pour le propriétaire bailleur, les conditions sont identiques à l'exception du montant de la subvention qui peut atteindre un montant de 15 000 euros.

Toutes ces aides sont complémentaires aux aides de l'Anah, de l'éco-PTZ ou des aides des collectivités territoriales.

Ces aides seront disponibles courant septembre 2019

### Taux d'intérêt et clause abusive

(Cass. Civ I : 13.3.19)

Lorsque le juge constate que la clause qui fixe l'intérêt conventionnel est abusive, il peut y substituer le taux de l'intérêt légal.

En l'espèce, une banque avait consenti trois prêts à un couple. Le montant de chacun des prêts était libellé en euros et les échéances trimestrielles de remboursement en francs suisses. En raison de la dépréciation de l'euro par rapport au franc suisse, les emprunteurs avaient assigné la banque en nullité des prêts, en déchéance du droit aux intérêts et en

paiement de dommages et intérêts. Les juges du fond n'ont pas retenu le caractère abusif de la clause de remboursement en devise étrangère du prêt.

La Cour de Cassation relève que la clause qui définit l'objet du contrat a été rédigée de façon claire et compréhensible et que les particuliers ont été informés du risque particulier lié à ce type de financement. Ils avaient accepté de supporter le risque de change. Elle considère néanmoins comme abusive la clause qui permet au professionnel d'appliquer unilatéralement un taux fixe ou variable et, dans ce cas, de l'indice de référence et de ses modalités de mise en œuvre, en ce qu'elle provoque un déséquilibre significatif au détriment des emprunteurs.

L'annulation du contrat de prêt, qui aurait pour effet d'imposer au consommateur la restitution immédiate du capital emprunté, n'a pas été retenue. La Cour de Cassation préconise une autre sanction : la substitution du taux de l'intérêt légal à celui de l'intérêt conventionnel.

### Application du droit de la consommation au prêt accordé par une société à son salarié

(Cass. Civ I : 5.6.19)

Les dispositions du Code de la consommation s'appliquent au prêt immobilier consenti par une entreprise à son salarié et son épouse.

En l'espèce, une entreprise a octroyé un crédit à l'un de ses salariés. Le prêt prévoyait la résiliation de plein droit du contrat en cas de départ du salarié de l'entreprise. Les emprunteurs considéraient cette clause abusive au sens du droit de la consommation en invoquant un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties (C. conso : L.212-1, anciennement L.132-1). S'interrogeant sur l'application du Code de la consommation à un tel emprunt, la Cour de cassation a saisi la Cour de justice de l'Union européenne (CJUE) d'une question préjudicielle (Cass. Civ I : 4.10.17, n° 1612.519). Cette dernière a confirmé que, dans ce cadre, le salarié emprunteur est considéré comme un consommateur et l'entreprise comme un professionnel et ce même si l'octroi de prêt ne constitue pas l'activité principale de l'employeur (CJUE : 19.3.19, n° C-590/17). Cette solution est reprise par la Cour de cassation qui, faisant application d'une jurisprudence constante (Cass. Civ I : 27.11.08 n° 07-15226 ; Cass. Civ I : 1.2.05, n° 01-16733) rappelle qu'une clause prévoyant la déchéance du prêt pour une cause extérieure au contrat (en l'espèce afférente à l'exécution d'une convention distincte) peut être considérée comme abusive.



## ▼ Fiscalité

### Aides fiscales à l'investissement outre-mer dans le secteur du logement social

(décret n° 2019-583 du 13.6.19 : JO du 14.6.19)

La loi de finances pour 2019 (art. 30) a supprimé le dispositif de réduction d'impôt prévu au titre des investissements réalisés indirectement par les particuliers dans le secteur du logement social dans les départements d'outre-mer (CGI : art. 199 undecies C) à compter du 24 septembre 2018 (cf. [Analyse juridique n°2018-11](#)). Le décret du 16 juin 2019 aménage les dispositions réglementaires en conséquence. Il supprime les conditions de ressources et de loyers applicables à cet investissement (CGI annexe III : art. 46 AG sexdecies).

Par ailleurs, la loi de finances a ouvert la réduction d'impôt aux dépenses liées aux travaux de rénovation et de réhabilitation de logements sociaux construits depuis plus de 20 ans et situés dans certaines zones délimitées des collectivités d'outre-mer et de Nouvelle-Calédonie. Le décret précise la nature des travaux éligibles : il s'agit des travaux de modification ou de remise en état du gros œuvre ou des travaux d'aménagement interne (CGI annexe III : art. 46 AG terdecies A).

De plus, il aménage les dispositions réglementaires fixant les conditions de ressources et de loyers applicables à ces investissements et supprime les modalités d'option pour le crédit d'impôt prévu à l'article 244 quater X du CGI, qui est désormais le seul dispositif mobilisable au titre des investissements réalisés dans le secteur du logement social dans les départements d'outre-mer. Pour mémoire, ce crédit d'impôt a été étendu aux opérations de construction ou d'acquisition de logements financés à l'aide de Prêts locatifs sociaux (PLS) réalisés par des bailleurs privés.

Le décret précise notamment les plafonds de ressources et de loyer applicables, les obligations déclaratives ainsi que les modalités d'imputation de la créance de crédit d'impôt et de son préfinancement.

Ces dispositions sont applicables à compter du 15 juin 2019.

### Investissement outre-mer en faveur du logement social : aménagements des aides fiscales

(BOFIP du 15.5.19)

L'instruction du 15 mai 2019 intègre à la base Bofip les différents aménagements apportés depuis 2016 au crédit d'impôt (CGI : art. 244 quater X) et à la réduction d'impôt (CGI : art. 199 undecies C) en faveur des investissements outre-mer dans le secteur du logement social.

En ce qui concerne le dispositif du crédit d'impôt, l'instruction intègre :

- l'extension de son champ d'application aux logements destinés aux étudiants bénéficiaires de la bourse d'enseignement supérieur sur critères sociaux et confiés en gestion à un Centre régional des œuvres universitaires et scolaires (CROUS) et aux logements-foyers et la suppression de la procédure d'agrément au titre des investissements réalisés en application de l'article 244 quater X du CGI pour les opérations réalisées à compter du 31 mai 2016, dispositions issues de la loi de finances pour 2016 et de la loi de finances rectificative pour 2016 ;
- le plafond des dépenses éligibles et le taux du crédit d'impôt en faveur des travaux de rénovation et de réhabilitation de logements de plus de 20 ans respectivement à 50 000 euros et 40 % prévue par la loi du 28 février 2017 de programmation relative à l'égalité réelle outre-mer et portant autres dispositions en matière sociale et économique (dite LEROM) ;
- l'inclusion dans les travaux de réhabilitation éligibles au crédit d'impôt les travaux de confortation contre les risques sismique et cyclonique insérée par la loi de finances pour 2018 ;
- les modifications apportées par la loi de finances pour 2019 : la suppression de l'option pour le crédit d'impôt, l'allongement du délai de mise en location des investissements de 6 à 12 mois suivant la construction ou l'acquisition de l'immeuble, la modification du terme du dispositif prévu à l'article 244 quater X du CGI, qui est applicable aux acquisitions, constructions ou réhabilitations d'immeubles effectuées jusqu'au 31 décembre 2025, l'ouverture du bénéfice du crédit d'impôt aux entreprises soumises à l'impôt sur les sociétés qui acquièrent des logements outre-mer financés à l'aide de Prêts locatifs sociaux (PLS) et l'augmentation du quota de logements PLS éligibles au crédit d'impôt, la modification de la quote-part de crédit d'impôt accordée selon les différentes phases de construction des immeubles.

En ce qui concerne le dispositif de la réduction d'impôt, l'instruction intègre :

- les modifications apportées par la LEROM qui supprime la condition de financement des opérations de construction ou d'acquisition de logements sociaux par subvention publique (CGI : art. 199 undecies C, I, 9°) , aménage les modalités d'octroi de l'agrément du représentant de l'État pour les opérations financées à l'aide de PLS et crée une procédure d'agrément simplifiée pour les investissements réalisés en Nouvelle-Calédonie ou en Polynésie française qui bénéficient d'une subvention au titre des contrats de développement ;

- l'inclusion par la loi de finances pour 2018 dans les travaux de réhabilitation éligibles à la réduction d'impôt les travaux de confortation contre les risques sismique et cyclonique ;
- les modifications apportées par la loi de finances pour 2019 : suppression dans les départements d'outre-mer du bénéfice de la réduction d'impôt au titre des investissements pour l'agrément desquels une demande est parvenue à l'administration postérieurement au 24 septembre 2018, augmentation du délai de mise en location des investissements de six à 12 mois suivant la construction ou l'acquisition de l'immeuble et ouverture du bénéfice de la réduction d'impôt aux travaux de rénovation ou de réhabilitation des logements sociaux âgés de plus de 20 ans situés dans certaines zones définies des collectivités d'outre-mer et de Nouvelle-Calédonie.

Par ailleurs, les plafonds de loyers et de ressources applicables aux investissements outre-mer sont actualisés pour 2019.

### Prolongation du CITE, modification de son champ et de ses modalités d'application

(BOFIP du 21.6.19)

La loi de finances pour 2019 (art. 182) comporte deux mesures sur le Crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) : la prorogation jusqu'au 31 décembre 2019 et la modification de son champ d'application (cf. [Analyse juridique n° 2018-11](#)). L'instruction fiscale du 21 juin 2019 fixe les nouvelles dépenses éligibles et les conditions pour bénéficier du CITE. La date d'entrée en vigueur des plafonds de dépenses, leur montant ainsi que les mesures transitoires sont également précisées.

L'instruction détermine les dépenses éligibles au titre de la dépose d'une cuve à fioul. Pour mémoire, les dépenses payées entre le 1<sup>er</sup> janvier 2019 et le 31 décembre 2019 au titre de la dépose d'une cuve à fioul ouvrent droit à un crédit de 50 % sous conditions de ressources. Seule la dépose est éligible. Les opérations de vidange, de dégazage, de nettoyage ou de remise en état du site (remblai notamment) ainsi que la prestation de comblement de la cuve à fioul ne sont pas éligibles au crédit d'impôt. L'instruction prévoit également les modalités d'application pour ce qui concerne l'extension sous conditions de ressources de l'éligibilité de pose des équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable (à l'exception de la pose de l'échangeur de chaleur souterrain des pompes à chaleur géothermiques, qui reste éligible sans condition de ressources).

Les conditions de ressources pour bénéficier du CITE au titre des coûts de dépose de cuve à fioul et de pose d'équipements de chauffage et de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable sont les plafonds de ressources applicables pour l'attribution des aides de l'Anah aux propriétaires occupants modestes au titre de l'avant-dernière année précédant celle du paiement de la

dépense, soit 2017 pour 2019 (ou 2018 si les ressources du contribuable sont inférieures à celles de l'année 2017).

Les plafonds de dépenses sont fixés de la façon suivante :

Dépenses éligibles	Plafonds de dépense	Conditions
Dépenses d'acquisition des chaudières à très haute performance énergétique autres que celles utilisant le fioul comme source d'énergie et des chaudières micro-cogénération gaz	3 350 €	Payées entre le 8 mars 2019 et le 31 décembre 2019
Dépenses d'acquisition de matériaux d'isolation thermique des parois vitrées en cas de remplacement de parois en simple vitrage	670 € par équipement	Payées entre le 1 <sup>er</sup> janvier 2019 et le 31 décembre 2019
Pompe à chaleur dédiées à la production d'eau chaude sanitaire dépenses d'acquisition d'équipements de production de chauffage ou de fourniture d'eau chaude sanitaire fonctionnant à l'énergie solaire et dotés de capteurs solaires	4 000 € TTC	Payées à compter du 8 mars 2019 et pour les ménages remplissant la condition de ressources

Certaines chaudières à haute performance énergétique, à l'exception de celles utilisant le fioul comme source d'énergie, demeurent éligibles au crédit d'impôt sans application du plafond de dépenses. Il s'agit de celles payées entre le 1<sup>er</sup> janvier 2019 et le 7 mars 2019 y compris en l'absence d'acceptation d'un devis et de versement d'un acompte avant le 1<sup>er</sup> janvier 2019.

Une transformation du CITE en prime versée par l'Anah a fait l'objet d'une concertation durant la période estivale. Elle sera discutée dans le cadre du projet de loi de finances pour 2020.

### BIC : non-imposition des sommes auto facturées (CE : 29.5.19)

Les sommes facturées à soi-même à l'occasion de travaux d'amélioration d'un immeuble ne peuvent

intégrer la catégorie des Bénéfices industriels et commerciaux (BIC).

En l'espèce, un auto-entrepreneur a réalisé des travaux dans des immeubles dont il était propriétaire et a facturé, à son compte, les prestations effectuées. Il a ainsi considéré ces sommes comme non imposables au titre du régime micro-BIC et les a déduites de ses revenus fonciers.

L'administration a rejeté cette déduction des revenus fonciers, en considérant ces sommes imposables au titre des BIC. La cour administrative d'appel a confirmé cette décision de l'administration.

Le Conseil d'État annule néanmoins l'arrêt de la cour en décidant que les sommes facturées ne peuvent être considérées comme émanant d'une activité lucrative et donc comme d'un BIC, au sens de l'article 34 du CGI. Pour le Conseil d'État, l'imposition en BIC n'existe pas sans prestations réalisées au profit des tiers.

### **Distinction fiscale entre travaux d'amélioration et travaux de reconstruction**

(CE : 29.5.19)

Un propriétaire a effectué des travaux de démolition de cloisons, de réfection des planchers et des sols, de modification des ouvertures extérieures, de redistribution des surfaces et de construction d'une mezzanine. Il a déduit ces travaux de ses revenus fonciers au titre des travaux d'amélioration, sur le fondement du Code général des impôts (CGI : art. 31, I, 1°, et b bis), qui autorise une déduction des travaux de réparation, d'entretien ou d'amélioration sur un immeuble générant des revenus fonciers.

Toutefois, pour le Conseil d'État, par leur importance, les travaux réalisés équivalaient à une reconstruction de l'immeuble, dont le montant ne peut pas être pris en compte pour la détermination des revenus fonciers.

Le Conseil opère ici une distinction nette entre les travaux d'amélioration et ceux de reconstruction : doivent être regardés comme des travaux de reconstruction, ceux qui comportent la création de nouveaux locaux d'habitation ou qui ont pour effet d'apporter une modification importante au gros œuvre, ainsi que les travaux d'aménagement interne qui, par leur importance, équivalent à des travaux de reconstruction. Les travaux qui, comme un agrandissement, ont pour effet d'accroître le volume ou la surface habitable des locaux existants entrent également dans cette catégorie.

En revanche, des travaux d'aménagement interne, quelle que soit leur importance, ne peuvent être regardés comme des travaux de reconstruction que

s'ils affectent le gros œuvre ou s'il en résulte une augmentation du volume ou de la surface habitable.

### **Prélèvement à la source et dispositifs d'investissement locatif**

(Rép. Min n° 06832 : JO Sénat du 25.4.19)

Interrogé sur l'articulation entre le prélèvement à la source et les dispositifs fiscaux permettant une réduction d'impôt, le ministère de l'Action et des Comptes publics distingue deux situations. Dans le cadre de l'instauration du prélèvement à la source, il n'est pas prévu de tenir compte des réductions et des crédits d'impôt, sauf dans le cas particulier des contribuables dont le revenu fiscal de référence est inférieur à 25 000 euros par part de quotient familial et dont l'impôt sur le revenu des deux dernières années d'imposition connues est nul. Dans ce cas, le taux de prélèvement à la source est mis à zéro. Néanmoins, le législateur a prévu le versement d'une avance sur le montant de certains crédits et réductions d'impôt récurrents le 15 janvier de chaque année équivalente à 60 % du montant du crédit ou de la réduction (loi de finance pour 2019 : art. 12 cf. [Analyse juridique n°2018-11](#)). Ce dispositif permettra de ne pas pénaliser les contribuables bénéficiant d'un crédit d'impôt ou d'une réduction d'impôt, tels les dispositifs « Censi-Bouvard », « Scellier », « Duflot » ou « Pinel » mais aussi la réduction d'impôt au titre des dépenses d'hébergement en EHPAD, la réduction d'impôt au titre des dons et le crédit d'impôt au titre des cotisations syndicales. Cette avance s'applique au montant des avantages qui ont été accordés aux contribuables l'année précédente (2018) au titre des dépenses de l'avant-dernière année (2017) afin de prendre en compte les effets de trésorerie infra-annuels pouvant résulter de la mise en œuvre du prélèvement à la source.

### **Droits d'enregistrement et signature électronique**

(Rép. Min n° 09344 : JO Sénat du 6.6.19)

L'administration fiscale travaille depuis 2018 sur le projet « e enregistrement » dont l'objectif est de permettre à l'ensemble des publics (particuliers, entreprises et partenaires institutionnels) d'effectuer directement en ligne les formalités d'enregistrement. Les déclarations de succession, de dons et de cessions de droits sociaux font partie des premiers types de documents concernés par le projet. Cette offre de service en ligne sera progressivement opérationnelle à compter de 2020.



## ▼ Location

### Résidences universitaires

(décret n° 2019-831 du 3.8.19 : JO du 7.8.19)

Le décret du 3 août 2019 est pris en application de la loi relative à l'Égalité et à la Citoyenneté du 27 janvier 2017 qui a confié aux bailleurs sociaux la mission de construire ou de transformer des immeubles conventionnés en résidences étudiantes, sous réserve d'obtenir une autorisation spécifique du préfet de département.

Il précise les modalités d'octroi de l'autorisation pour les nouvelles opérations de résidences universitaires conventionnées à l'Aide personnalisée au logement (APL) et d'agrément en résidence universitaire d'immeubles déjà conventionnés à l'APL. Il distingue selon l'opération :

- en cas de nouvelles constructions, la procédure à suivre est celle de la demande de subvention de prêts HLM (CCH : R.331-6), avec la possibilité d'octroyer ce type de prêt donnant lieu à l'APL pour des résidences étudiantes ;
- en cas de transformations d'immeubles qui n'ont pas le statut de résidences étudiantes, déjà conventionnés APL et logeant des étudiants, les bailleurs devront vérifier l'existence des conditions suivantes :
  - l'opération est consacrée uniquement au logement des étudiants ;
  - l'opération fait l'objet d'une convention APL conclue avant le 28 janvier 2017 ;
  - les locaux comprennent des parties privatives et collectives ;
  - les locaux sont décents ;
  - il existe localement un besoin durable de logements d'étudiants dans le parc social en résidences étudiantes.

Par étudiants, il faut également entendre personnes de moins de 30 ans en formation ou en stage et les personnes titulaires d'un contrat de professionnalisation ou d'apprentissage.

De plus, le décret prévoit de nouvelles conventions types à l'APL auxquelles devront se conformer les conventions APL signées à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2019. Ces conventions types intègrent les dernières évolutions législatives et réglementaires.

Les autres mesures sont applicables depuis le 8 août 2019.

### HLM / Modalités d'octroi de l'autorisation spécifique « jeunes de moins de 30 ans »

(décret n° 2019-624 du 21.6.19 : JO du 23.6.19)

La loi ELAN (art. 109) permet, à titre dérogatoire, l'attribution prioritaire des logements d'un programme à des jeunes de moins de 30 ans. Le décret du 21 juin 2019 définit les modalités d'octroi de l'autorisation spécifique « jeunes de moins de 30 ans ».

Il prévoit d'intégrer cette autorisation spécifique à la décision favorable d'agrément de l'opération au titre du logement locatif social. Un arrêté (à paraître) précisera la composition du dossier à déposer en vue de l'obtention de cette autorisation spécifique. Le décret permet également de refondre les dispositions définissant les obligations incombant aux bénéficiaires d'une décision favorable (débuter les travaux de réalisation de l'opération de logement social, dans un délai de 18 mois à compter de la date de décision favorable ; justifier de l'achèvement des travaux dans un délai de quatre ans à compter de la date de décision favorable ; déposer une demande de clôture de l'opération dans un délai de deux ans à compter de la date d'achèvement des travaux). Par ailleurs, il clarifie la procédure de clôture des opérations de logement locatif social, dans le sens d'un meilleur suivi de la réalisation des opérations.

### HLM-SEM / Obligations de regroupement et modalités de décompte des logements sociaux

(décret n° 2019-634 du 24.6.19 : JO du 25.6.19)

Le décret du 24 juin 2019 définit les modalités de décompte des logements sociaux, ainsi que des logements-foyers non autonomes, permettant de chiffrer le volume du parc de chaque bailleur et de déterminer en conséquence ceux soumis à l'obligation de regroupement instaurée par la loi ELAN.

Cette méthode de comptabilisation est applicable depuis le 26 juin 2019 pour la possibilité de retrait d'agrément de SEM de construction et de gestion de logements sociaux gérant moins de 1 500 logements. Elle s'appliquera à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021 pour définir le parc des bailleurs sociaux soumis à l'obligation de fusion lorsqu'ils gèrent moins de 12 000 logements sociaux.

Ainsi, les logements pris en compte pour ce décompte sont :

- les logements faisant l'objet de conventions APL ;
- les logements appartenant aux organismes d'HLM ou aux SEM agréées et construits ou acquis et améliorés avant le 5 janvier 1977.

Par ailleurs, le décret détermine les modalités de fixation des zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande. Ces zones sont ainsi définies par arrêté du ministre chargé du logement, parmi celles définies au Code général des impôts (CGI : art. 31, I, 1, h / CCH : R.442-3-3 / arrêtés du 1.8.14 et du 3.10.17).

Ce zonage est utilisé pour définir le champ d'application de :

- la participation des organismes HLM à des actions de développement à caractère social (CCH : L.424-2) ;
- la perte du droit au maintien dans les lieux en cas de sous-occupation des logements des



organismes HLM (CCH : L.442-3-1), de dépassement des plafonds de ressources (CCH : L.442-3-3) ou de non réponse à l'enquête annuelle sur les ressources ;

- l'examen tous les trois ans des conditions d'occupation des logements des organismes HLM (CCH : L.442-5-2).

Le décret précise également que le préfet est l'autorité administrative compétente pour autoriser les bailleurs sociaux à augmenter les loyers, en cas de plan de redressement ou de consolidation approuvé par la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) ou de travaux de réhabilitation.

Enfin, il tire les conséquences de la suppression du dispositif dérogatoire de colocation dans le parc locatif social, remplacé depuis la loi ELAN (art. 128) par un dispositif général de colocation, en abrogeant les dispositions correspondantes.

### Encadrement annuel de l'évolution des loyers en zone tendue

(décret n° 2019-802 du 26.7.19 : JO du 28.7.19)

Le décret du 26 juillet 2019 prolonge pour une période d'un an (soit jusqu'au 31 juillet 2020) l'encadrement de l'évolution des loyers en zone tendue (décret n° 2017-1198 du 27.7.17). Il prévoit également des adaptations afin de prendre en compte la performance énergétique du logement : à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020, une augmentation de loyer ne pourra être appliquée que si la consommation en énergie primaire du logement est inférieure à 331 kWh par mètre carré et par an (le cas échéant, à l'issue des travaux).

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2019-13*

### HLM / Seuil de ressources des demandeurs de logement social du premier quartile

(arrêté du 13.6.19 : JO du 21.6.19)

Sur le territoire des intercommunalités visées par la réforme des attributions (CCH : L.441-1, al. 23), au moins 50 % des attributions annuelles de logements situés dans les Quartiers prioritaires de la ville (QPV) doivent être consacrées à des demandeurs autres que ceux du 1<sup>er</sup> quartile des demandeurs les plus modestes qui eux, bénéficient d'une attribution prioritaire hors QPV. Pour 2019, le montant qui correspond au niveau de ressources le plus élevé du quartile des demandeurs aux ressources les plus faibles parmi les demandeurs d'un logement social situé sur les territoires visés par la réforme des attributions, figure dans le tableau joint à l'arrêté du 13 juin 2019. À titre d'exemple, pour le territoire de la communauté d'agglomérations du Pays de Gex situé dans l'Ain, le niveau de ressource à prendre en compte s'élève à 9 984 €.

### HLM / CUS et transmission des indicateurs

(arrêté du 14.8.19 : JO du 29.8.19)

En application de la loi ELAN (art. 81 et 88) et du décret 26 juillet 2019, l'arrêté du 14 août 2019 modifie les modalités de transmission au préfet des indicateurs des Conventions d'utilité sociale (CUS). Désormais, doivent être fournis :

- en accompagnement de l'indicateur PP-2 (rénovation énergétique de logements), les changements de classe énergétique à la suite de la rénovation des logements (et non plus la « rénovation des logements de classe énergétique D ») ;
- en accompagnement de l'indicateur PP-4 (vente de logement social), le nombre de ventes réalisées à trois et six ans, dont celles réalisées au bénéfice des locataires du parc social, des personnes morales de droit privé et au profit d'une société de vente d'HLM (auparavant seules étaient visées les ventes réalisées au bénéfice des locataires du parc social) ;
- en accompagnement de l'indicateur PP-5 (mutations de locataires déjà logés dans le parc de l'organisme ou d'un autre organisme de logement social, réalisées vers le parc de l'organisme, parmi le nombre total des attributions, par année), le nombre de mutations internes prévues et réalisées par année (et non plus seulement dans le cadre de la rénovation urbaine ainsi que sur ceux opérés entre les quartiers prioritaires de la politique de la ville et les quartiers non prioritaires).

Cette transmission n'empêche pas l'inscription dans la convention des données complémentaires pour appuyer les développements qualitatifs. Enfin, l'arrêté actualise les tableaux d'indicateur figurant en annexe.

### HLM / Communication du diagnostic amiante au locataire d'une SA HLM

(CE n° 422569 : 7.6.19)

Une société anonyme d'HLM est un organisme de droit privé qui remplit une mission de service public. À ce titre, est-elle tenue de communiquer un diagnostic amiante à toute personne en faisant la demande ?

Dès lors que les documents administratifs présentent un lien suffisamment direct avec la mission de service public pour constituer des documents administratifs communicables selon le Code des relations entre le public et l'administration (CRPA : L.311-1), l'organisme d'HLM doit les transmettre, sous réserve de respecter la vie privée des tiers (CRPA : L.311-6).

Le Conseil d'État précise que la protection de la vie privée des personnes occupant des logements dans le bâtiment peut être assurée en masquant simplement les mentions nominatives du diagnostic amiante.

### **Opposabilité du bail à l'acquéreur : le décès du bailleur et date certaine**

(Cass. Civ III : 9.5.19)

En cas de transfert de propriété, le bail est opposable à l'acquéreur à compter du jour où il a date certaine. Lorsqu'il est signé sous seing privé, un bail acquiert date certaine à l'égard des tiers dans les conditions de droit commun (Code civil : art. 1328 devenu art. 1377), c'est-à-dire à compter du jour où l'acte est enregistré, constaté par acte authentique ou à la mort du signataire de l'acte, comme en l'espèce, le bailleur.

### **HLM / Déménagement des locataires et transfert du bail à un ascendant**

(Cass. Civ III : 6.6.19)

L'occupation d'un logement et le paiement de sommes en contrepartie de cette occupation sont insuffisants à établir la preuve d'un bail d'habitation. En l'espèce, un bailleur HLM a donné à bail un logement à un couple. Celui-ci a déménagé, en laissant un parent dans les lieux. Le bailleur social a assigné les locataires en résiliation du bail pour défaut d'occupation personnelle et expulsion. Les juges ont prononcé la résiliation du bail, sans que le parent resté dans le logement ne puisse invoquer à son profit l'existence d'un bail. En effet, les juges relèvent que le bailleur a expressément refusé de lui consentir un bail malgré la demande formulée par les locataires en titre. L'occupation des lieux et le paiement de sommes en contrepartie de cette occupation sont insuffisants à établir la preuve d'un bail en l'absence d'intention du bailleur de donner le bien en location. Par ailleurs, ce parent n'est pas en situation d'invoquer un transfert de bail, puisque le départ des locataires ne constitue pas un abandon de domicile, au sens de l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989, mais un déménagement prévu et concerté.

### **Action de groupe et rapports locatifs**

(Cass. Civ I : 19.6.19)

Le contrat de location d'un logement ne constitue pas un contrat de fourniture de services, au sens du droit de la consommation.

En l'espèce, un bailleur social avait inséré une clause dont la licéité était remise en cause via une action de groupe. La clause imposait une pénalité de 2 % en cas de retard de paiement du loyer. La recevabilité de l'action de groupe fut discutée au motif que les baux d'habitation n'étaient pas dans le champ d'application de l'action de groupe, telle que prévue par l'article L.623-1 du Code de la consommation, dans sa rédaction issue de l'ordonnance du 14 mars 2016. En effet, cette disposition ne vise que la vente de biens ou la fourniture de services et les pratiques anticoncurrentielles.

Pour la Cour de Cassation, le contrat de location d'un logement, en ce qu'il oblige le bailleur à mettre un immeuble à la disposition du locataire sans lui imposer à titre principal, l'exécution d'une prestation, ne constitue pas un contrat de fourniture de services. Il n'entre donc pas dans le champ d'application de l'action de groupe.

La loi ELAN (art. 138) a depuis ouvert l'action de groupe à la location d'un bien immobilier.

### **HLM / Opposabilité de la convention signée entre le bailleur et l'État au locataire**

(Cass. Civ III : 20.6.19)

La mise à disposition d'un locataire de la copie de la convention signée entre un bailleur social et l'État ne constitue pas une condition préalable à son exécution, ni une condition de son opposabilité. Les conventions concernant ces logements prennent effet à leur date de signature (CCH : L.353-14).

Le bailleur est en droit de demander au locataire, dès la signature de la convention, le montant de ses ressources en vue de l'application éventuelle du Supplément de loyer de solidarité (SLS), alors même que la convention n'a pas encore été portée à sa connaissance.

### **Inutilité de la transmission d'une QPC sur la suppression du délai pour expulser un occupant entré par voie de fait**

(Cass. Civ III : 20.6.19)

La loi ELAN (art. 201) a supprimé le délai de deux mois entre le commandement d'avoir à libérer les lieux et l'expulsion d'un occupant entré dans les lieux par voie de fait (auparavant, le juge pouvait réduire ou supprimer ce délai).

La Cour de cassation a été saisie d'une Question Prioritaire de Constitutionnalité (QPC) sur cette mesure, au motif que cette suppression méconnaîtrait le principe de sauvegarde de la dignité de la personne, le droit de mener une vie familiale normale et au droit au logement ; elle serait en conséquence inconstitutionnelle.

La Cour conclut qu'il n'y a pas lieu à transmettre la QPC au Conseil constitutionnel car la question n'apparaît pas sérieuse au motif que la disposition contestée (Code des procédures civiles d'exécution : L.412-1, dans sa rédaction issue de la loi du 23.11.18) s'inscrit dans un dispositif global destiné à protéger les locaux servant à l'habitation et à faciliter le relogement des occupants. Ces dispositions « tendent à assurer la nécessaire conciliation entre le droit de propriété, droit constitutionnel découlant des articles 2 et 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789, et la possibilité pour toute personne, découlant des exigences constitutionnelles de dignité humaine et de droit à une vie familiale normale, de disposer d'un logement décent, objectif à valeur constitutionnelle, qu'il appartient au législateur de mettre en œuvre ».

## Publics en difficulté

### Habitat inclusif pour les personnes handicapées et les personnes âgées

(décret n° 2019-629 du 24.6.19 : JO du 25.6.19 / arrêté du 24.6.19 : JO du 25.6.19 / décision CNSA n° 2019-14 du 22.8.19 : JO du 1.9.19)

La loi ELAN (art. 129) définit l'habitat inclusif comme un mode d'habitat « destiné aux personnes handicapées et aux personnes âgées qui font le choix, à titre de résidence principale, d'un mode d'habitation regroupé, entre elles ou avec d'autres personnes » (CASF : L.281-1). Pour mémoire, l'habitat inclusif peut être constitué dans le parc privé et le parc social, dans les logements construits ou aménagés spécifiquement pour des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap ou dans des logements foyer.

Pris pour l'application de cette loi, le décret du 24 juin 2019 définit les obligations relatives à la personne morale chargée d'assurer le projet de vie sociale et partagée de l'habitat inclusif et fixe le montant, les modalités et les conditions de versement du forfait habitat inclusif.

#### Objectif du projet de vie sociale

Il s'agit de favoriser le « vivre ensemble », pour limiter le risque d'isolement de publics parfois fragiles. Le porteur du projet propose la mise en place d'activités destinées à l'ensemble des habitants (mais sans obligation de participation) : activités de convivialité, sportives, ludiques ou culturelles, effectuées au sein ou à l'extérieur de l'habitat inclusif.

#### Cahier des charges

L'arrêté du 24 juin 2019 définit le cahier des charges national que doit respecter le porteur de projets qui a l'obligation :

- d'élaborer avec les habitants le projet de vie sociale et partagée ;
- d'animer et de réguler la vie quotidienne de l'habitat inclusif ;
- d'organiser des partenariats avec l'ensemble des acteurs concourant à la mise en œuvre du projet de vie sociale et partagée, notamment avec des opérateurs sociaux, médico-sociaux et sanitaires.

#### Forfait

Le forfait pour l'habitat inclusif est versé au profit de la personne morale chargée d'assurer le projet de vie sociale et partagée lorsque l'habitat inclusif remplit les conditions fixées par le cahier des charges et lorsqu'il est retenu par l'Agence régionale de santé (ARS) à la suite d'un appel à candidatures.

Il peut être attribué pour :

- les personnes bénéficiaires de l'allocation aux adultes handicapés, ou de la prestation de compensation ou de l'allocation compensatrice ;
- les personnes majeures orientées vers un établissement ou un service médico-social par la

commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées ;

- les personnes bénéficiaires d'une pension d'invalidité de niveau 2 ou 3 ;
- les personnes âgées en perte d'autonomie, classées dans les groupes iso ressources 1 à 5 de la grille nationale.

Le montant individuel, identique pour chaque habitant, est compris entre 3 000 et 8 000 euros par an et par personne dans la limite d'un plafond de 60 000 euros pour un même habitat inclusif. Il est modulé par l'ARS selon l'intensité du projet de vie sociale et partagée, définie en fonction du temps consacré à l'animation du projet, de la nature et des caractéristiques des actions, et des partenariats organisés pour assurer la participation sociale et citoyenne des habitants.

L'arrêté précise que l'entrée dans cet habitat s'inscrit en dehors de tout dispositif d'orientation sociale ou médico-sociale et elle est indépendante de toute attribution d'aides à l'autonomie.

Enfin, par une décision du 22 août 2019, la Caisse nationale de la solidarité pour l'autonomie a décidé de consacrer un montant de 15 millions d'euros au financement du forfait pour l'habitat inclusif, qui seront répartis, dans le cadre du fonds d'intervention régional, entre les Agences régionales de santé (ARS).

### Réquisition avec attributaire

(décret n° 2019-635 du 24.6.19 : JO du 25.6.19)

La loi ELAN (art. 32) modifie le dispositif de réquisition de locaux avec attributaire pour permettre la réquisition de locaux, y compris de bureaux, à des fins d'hébergement d'urgence pour l'étendre aux personnes sans-abri. Pour ce public, la loi adapte le dispositif général de la réquisition (CCH : L.642-1 à L.642-28). Les principales adaptations portent sur la durée de la réquisition (réduite à deux ans, sauf si des travaux de mise en conformité exigent une durée plus longue), sur le calcul d'une indemnité compensatoire versée au titulaire du droit d'usage du local réquisitionné, ainsi que sur les travaux de mise aux normes minimales des locaux.

Le décret du 24 juin 2019 modifie en conséquence les dispositions réglementaires. Il en précise le champ d'application : il s'agit des zones tendues, où s'applique la taxe annuelle sur les logements vacants. Le rôle du maire lorsque le préfet envisage la réquisition d'un local situé dans un Quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) de la commune est également renforcé : son accord est requis avant la mise en œuvre de la procédure. Le décret définit les conditions dans lesquelles cet accord est recueilli.



## Calcul des quotas SRU

(décret n° 2019- 661 du 27.6.19 : JO du 28.6.19)

Pris en application de la loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au renouvellement urbain, dite SRU (art. 55) et de la loi ELAN (art. 130), le décret du 27 juin 2019 modifie les modalités d'inventaire des logements pris en compte pour apprécier le respect par les communes concernées des quotas de logements sociaux (CCH : L.302-6).

Désormais, sont également pris en compte les logements faisant l'objet d'un Bail réel solidaire (BRS) signés à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2019 et ceux faisant l'objet d'un dispositif de location-accession financé par un Prêt social location accession (PSLA). Dans ce dernier cas, le logement doit être occupé et le contrat de location-accession doit être signé après le 24 novembre 2018 (le bénéfice de cette nouvelle mesure s'applique pour une durée de 5 ans après la levée d'option).

Par ailleurs, le décret modifie les modalités de calcul du niveau de tension sur la demande en logement social des territoires d'application des obligations SRU et des agglomérations de plus de 30 000 habitants. Ce niveau de tension n'est plus apprécié à une date fixe, mais annuellement sur trois années glissantes. Le décret supprime, dans le calendrier de la procédure d'exemption des délais intermédiaires jusqu'à la parution du décret d'exemption à la fin de chaque dernière année de période triennale.

Le décret simplifie enfin les modalités de délivrance de la subvention spécifique en faveur du développement d'une offre de logements locatifs très sociaux (dite « PLAI adapté »). Il supprime en particulier la convention spécifique d'attribution, au profit d'un engagement pris par le maître d'ouvrage à respecter sur la durée de la convention APL les conditions ayant justifié l'octroi de la subvention complémentaire « PLAI adapté », et à en rendre compte. Également, la définition des ménages bénéficiaires est assouplie : la subvention est désormais réservée « aux ménages prioritaires (CCH : L.441-1) rencontrant des difficultés sociales et économiques et dont la situation justifie une gestion locative et un loyer adaptés », et non plus « aux ménages dont la situation justifie une gestion locative adaptée et un loyer au mètre carré inférieur au loyer maximal prévu pour ces ménages ».

## CNAF / Surendettement : impacts sur les modalités de gestion des prestations

(circulaire CNAF du 29.4.19)

Depuis la loi du 1<sup>er</sup> juillet 2010 portant réforme du crédit à la consommation (dite « loi Lagarde »), la procédure de traitement des situations de surendettement a été modifiée par la loi du 26 juillet 2013 de séparation et de régulation des activités bancaires, la loi du 17 mars 2014 relative à la consommation (dite « loi Hamon »), la loi du 18

novembre 2016 de modernisation de la justice du XXI<sup>e</sup> siècle (dite « loi Justice 21 ») et par la loi du 9 décembre 2016 sur la transparence, la lutte contre la corruption et la modernisation de la vie économique (dite « loi Sapin 2 »).

La circulaire CNAF du 29 avril 2019 présente une synthèse de l'impact de ces évolutions législatives sur les modalités de gestion des droits aux prestations gérées par les CAF, en distinguant les différentes étapes de la procédure de surendettement (ouverture de la procédure / orientation du dossier).

## Surendettement : recours contre la décision de la commission

(Cass. Civ II : 6.6.19)

La contestation d'une décision de la commission de surendettement ne peut être jugée qu'en première instance (c'est-à-dire sans possibilité d'interjeter appel) sauf dispositions contraires (C. conso : R.331-9-2, devenu R.713-5).

La Cour de cassation rappelle cette règle à propos de la contestation d'une décision d'orientation d'un dossier vers une Procédure de rétablissement personnel (PRP) avec liquidation judiciaire. Cette décision d'orientation est rendue en dernier ressort.

## Domiciliation des personnes sans domicile fixe

(Rép. Min n° 10310 : JO Sénat du 30.5.19)

Les conditions de la domiciliation des personnes sans domicile par les communes, les Centres communaux et intercommunaux d'action sociale (CCAS / CIAS) ont été clarifiées par le décret du 19 mai 2016 qui dispose que toute personne présentant un lien avec une commune peut obtenir une domiciliation auprès de celle-ci. Dès lors, sont concernées « les personnes dont le lieu de séjour est le territoire de la commune ou du groupement de communes à la date de demande d'élection de domicile, indépendamment du statut ou du mode de résidence ». Il ne peut être ajouté de conditions supplémentaires à ces dispositions, tel que le temps de présence sur le territoire communal ou le statut de l'occupation par exemple. À défaut de respecter cette condition de séjour sur le territoire communal, l'obtention d'une domiciliation auprès de la commune est ouverte à toutes les personnes qui y exercent une activité professionnelle, qui y bénéficient d'une action d'insertion ou d'un suivi social, médico-social ou professionnel (ou qui ont entrepris des démarches à cet effet), qui présentent des liens familiaux avec une personne vivant dans la commune ou qui y exercent l'autorité parentale sur un enfant mineur scolarisé sur ladite commune. Une note d'information du 5 mars 2018, comprenant en annexe un guide de la domiciliation, constitue une aide à la mise en œuvre du dispositif.

*En savoir plus : lire la note d'information*



## Habitat dégradé

### Immeuble en péril et frais engagés par la commune

(Rép. Min n° 09170 : JO Sénat du 13.6.19)

Lorsque l'arrêté de péril n'a pas été exécuté dans le délai fixé, le maire met en demeure le propriétaire de procéder à cette exécution dans un délai qu'il fixe et qui ne peut être inférieur à un mois. En cas de non-respect de ce délai, le maire, par décision motivée, fait procéder d'office à l'exécution des travaux. Il peut également faire procéder à la démolition prescrite sur ordonnance du juge statuant en la forme des référés,

rendue à sa demande (CCH : L.511-2). Lorsque la commune se substitue au propriétaire défaillant et fait usage des pouvoirs d'exécution d'office qui lui sont reconnus, elle agit en lieu et place des propriétaires, pour leur compte et à leurs frais. L'Anah peut accorder des subventions (à hauteur de 50 % des travaux engagés) aux communes ou à leurs groupements qui se substituent aux propriétaires ou exploitants défaillants. Ces subventions leur restent par la suite acquises, même après recouvrement des sommes dues par le propriétaire (CCH : R.321-12).

## Contrats

### Travaux réservés par l'acquéreur d'un immeuble vendu en l'état futur d'achèvement

(décret n° 2019-641 du 25.6.19 : JO du 26.6.19)

La loi ELAN a aménagé le régime juridique de la Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) dans le cas de logements « prêts à finir » (cf. [Habitat Actualité, numéro spécial ELAN](#), art. 75). Pris pour application de cette loi, le décret du 25 juin 2019 détermine la nature des travaux dont l'acquéreur en contrat de VEFA peut se réserver l'exécution.

Il s'agit des travaux de finition des murs intérieurs, de revêtement ou d'installation d'équipements de chauffage ou sanitaires et, le cas échéant, du mobilier pouvant les accueillir ; cette liste doit être précisée par un arrêté à paraître.

Le décret adapte également les mentions obligatoires du contrat préliminaire de réservation et la définition de l'achèvement de l'immeuble. Ainsi, il devra comporter une clause en caractères très apparents stipulant que l'acquéreur accepte la charge, le coût et les responsabilités qui résultent de ces travaux qu'il réalise après la livraison de l'immeuble. Il indiquera également la décomposition du prix suivante :

- le prix de vente convenu ;
- le coût des travaux dont l'acquéreur se réserve l'exécution, ceux-ci étant décrits et chiffrés par le vendeur ;
- le coût total de l'immeuble égal à la somme du prix convenu et de l'ensemble des travaux mentionnés au contrat.

De plus, le décret autorise l'acquéreur à revenir sur sa décision de se réserver l'exécution de travaux en la notifiant au vendeur par lettre recommandée avec accusé de réception ou lettre recommandée électronique dans le délai prévu dans le contrat de réservation. À l'expiration de ce délai, le vendeur est tenu d'informer le notaire des travaux dont l'acquéreur se réserve l'exécution.

Enfin, le décret adapte la définition de l'achèvement de l'immeuble. Ce dernier est réputé achevé lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipement indispensables à son utilisation, et ce conformément à sa destination, à l'exception des travaux dont l'acquéreur se réserve l'exécution.

### VEFA : suspension du délai de livraison prévue au contrat

(Cass. Civ III : 23.5.19)

Un contrat de VEFA peut prévoir qu'une cause légitime justifie une suspension du délai de livraison. En l'espèce, une clause d'un contrat de VEFA conclu avec un particulier précisait qu'en cas de cause légitime de suspension du délai de livraison du bien vendu, justifiée par le vendeur à l'acquéreur par une lettre du maître d'œuvre, la livraison du bien vendu serait retardée d'un temps égal au double de celui effectivement enregistré en raison de leur répercussion sur l'organisation générale du chantier. La Cour d'appel a considéré que cette clause permettait un doublement des jours de retard non indemnisés par le professionnel et devait par conséquent être réputée non écrite.

Toutefois, pour la Cour de cassation, une telle clause prévoyant une prolongation du délai de livraison n'a ni pour objet, ni pour effet de créer, au détriment du non-professionnel, un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat et n'est donc pas abusive (C. conso : L.212-1, anciennement L.132-1).

### Instauration d'une servitude et contrat de vente

(Cass. Civ III : 6.6.19)

Les propriétaires d'un immeuble peuvent établir sur ou en faveur de leur bien des servitudes, sous certaines conditions (Code civil : art. 686). Toutefois, lors d'une vente, les parties ne peuvent pas créer

conventionnellement une servitude de nature à priver l'acquéreur de sa jouissance d'une partie de sa propriété.

En l'espèce, le vendeur d'un immeuble a inséré la clause suivante : « il existe au premier étage (...) une pièce dont la plus grande partie se prolonge au-dessus du sol restant à appartenir au vendeur. Cette situation demeurera tant que le vendeur ou ses ayants droit ne jugera pas opportun d'y mettre fin (...) ». En effet, le premier étage de son immeuble avait une surface supérieure à celle du rez-de-chaussée, de sorte qu'une partie d'un lot du premier étage se situait sur une parcelle dont le vendeur n'apparaissait pas être propriétaire selon son titre.

La Cour de cassation retient la nullité de cette clause, en dépit de son caractère exprès et non équivoque car elle a pour effet d'interdire, compte tenu de la configuration des lieux, toute jouissance de la pièce visée par la clause par l'acquéreur.

### CCMI : garantie de livraison et prise en charge des travaux non prévus au contrat

(Cass. Civ III : 27.6.19)

Le garant de livraison, à la suite de la liquidation judiciaire du constructeur est tenu d'assurer l'achèvement de la maison et d'exécuter les travaux indispensables à l'accessibilité du bien, même s'ils ne sont pas mentionnés au contrat.

En l'espèce, dans le cadre d'un Contrat de construction de maison individuelle (CCMI) avec fourniture de plan, les acquéreurs invoquaient des désordres affectant leur bien pour solliciter des dommages et intérêts à l'encontre du garant ayant poursuivi l'exécution des travaux.

La Cour de cassation rappelle que les travaux qui ne sont mentionnés ni dans le contrat, ni dans la notice descriptive ne font pas partie du prix convenu avec le constructeur et ne peuvent donc pas être mis à la charge du garant de livraison. Elle précise toutefois que lorsque ces travaux sont indispensables à l'accessibilité de l'immeuble (en l'espèce, une rampe d'accès au garage), ils doivent être considérés comme nécessaires à l'achèvement de la construction et incombent donc au garant (CCH : L.231-6).

## Assurance construction / Assurance habitation

### Catastrophe naturelle : vers une réforme du régime d'indemnisation

(Rapport d'information sur la gestion des risques climatiques, juillet 2019)

La mission d'information, composée de 27 sénateurs, sur la gestion des risques climatiques et l'évolution de nos régimes d'indemnisation a rendu son rapport le 3 juillet 2019. Il constate que le système d'indemnisation des catastrophes naturelles dit « CatNat » ne semble plus adapté face aux problématiques majeures du XXI<sup>e</sup> siècle. En effet, le réchauffement climatique tend à multiplier les phénomènes météorologiques extrêmes : les catastrophes d'origine naturelle sont plus fréquentes et remettent en cause le fonctionnement actuel du régime d'indemnisation.

Le rapport expose des recommandations visant à moderniser de façon durable les systèmes

d'indemnisation des dommages résultant des catastrophes naturelles. Elle porte sur :

- une réforme du régime CatNat, notamment en mettant en place une information claire et intelligible des particuliers sur les critères et les seuils d'intervention du régime et en accélérant le traitement des dossiers ;
- un accompagnement des élus locaux, en première ligne face aux catastrophes naturelles ;
- une clarification et une sécurisation des relations entre les assurés et leurs assureurs, notamment en portant à 30 jours le délai de déclaration du sinistre ;
- une meilleure protection du secteur agricole face aux aléas climatiques ;
- renforcer le rôle des Fonds de prévention des risques naturels majeurs (FPRNM) dit « fonds Barnier ».

## Copropriété

### Fonctionnement des copropriétés et accès des huissiers aux parties communes de l'immeuble

(décret n° 2019-650 du 27.6.19 : JO du 28.6.19)

Pris en application de l'article 211 de la loi ELAN, le décret du 17 mars 1967 est modifié par le décret du 27 juin 2019 pour préciser les modalités de la participation dématérialisée des copropriétaires aux

assemblées générales, notamment par des moyens de visioconférence ou de communication électronique.

Ce texte porte également diverses mesures de simplification relatives au fonctionnement des copropriétés. En outre, il détermine les modalités d'accès des huissiers de justice aux parties

communes d'immeubles d'habitation (CCH : L.111-6-6 et R.111-17-1 et s.).

Les nouvelles mesures sont entrées en vigueur le 28 juin 2019.

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2019-12*

### **Copropriété : répartition des charges d'ascenseur et critère de l'utilité**

(Cass. Civ III : 9.5.19)

La répartition par parts égales des charges d'ascenseur entre des lots de copropriété situés à des étages différents est contraire au critère de l'utilité.

En l'espèce, un copropriétaire sollicitait l'annulation d'une clause d'un règlement de copropriété qui prévoyait une répartition des charges d'ascenseur à parts égales entre tous les lots de l'immeuble.

Pour rejeter sa demande, la Cour d'appel a considéré que cette répartition était valable, les motifs justifiant ce mode de répartition étant précisés dans le règlement de copropriété. Pour la Cour de cassation, cette clause est contraire au principe de répartition des charges liées aux services et éléments d'équipements communs, en fonction de l'utilité qu'ils présentent pour le lot (loi n° 65-557 du 10.7.65 : art.10).

## ▼ Qualité de l'habitat

### **Modifications du dispositif de l'Éco-PTZ**

(décret n° 2019-839 du 19.8.19 : JO du 20.8.19 / arrêtés LOGL1919321A et LOGL1919322A du 19.8.19 : JO du 20.8.19)

Un décret et deux arrêtés du 19 août 2019 mettent en œuvre la deuxième étape de simplification de l'Éco-PTZ en application de la loi de finances pour 2019. Le décret élargit le champ d'application de l'Éco-PTZ en intégrant à la liste des travaux éligibles l'isolation des plafonds bas. Il précise également que seul le remplacement de parois en simples vitrages est éligible à l'offre de prêt. En outre, tous les logements achevés depuis plus de deux ans sont désormais concernés par l'Éco-PTZ, la condition d'ancienneté exigée auparavant ayant été supprimée. Le montant des plafonds a en outre été réévalué. Désormais, pour des travaux comportant une des sept actions d'amélioration de la performance énergétique du logement, le montant maximal est de 15 000 euros (10 000 euros auparavant). Toutefois, pour des travaux uniques d'isolation thermique des parois vitrés et portes donnant sur l'extérieur, le montant maximum est de 7 000 euros. En cas de travaux comprenant deux des sept actions d'amélioration de la performance énergétique du logement, l'Éco-PTZ est plafonné à 25 000 euros (20 000 euros auparavant). Il modifie également la méthode de calcul des consommations après travaux permettant d'atteindre une performance énergétique globale minimale.

Il révisé la méthode de calcul du montant du crédit d'impôt dont bénéficient les établissements financiers qui distribuent l'Éco-PTZ.

Dans le cas où les travaux ont commencé avant l'offre de prêt, il est désormais possible d'effectuer une demande d'Éco-PTZ, les travaux ne devant toutefois pas avoir débuté plus de trois mois après cette émission.

Ces nouvelles dispositions s'appliquent aux offres de prêt émises à compter du 21 août 2019. Néanmoins, l'extension du champ d'application de l'Éco-PTZ aux travaux d'isolation des planchers bas à l'Éco-PTZ

ainsi qu'au logement achevés depuis plus de deux ans, s'appliquent aux offres de prêt émises à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2019.

L'arrêté du 18 mars 2019 modifiant l'arrêté du 30 mars 2009 élargit la liste des dépenses éligibles de l'Éco-PTZ à la dépose de cuve à fioul (alignement sur les dépenses éligibles au CITE). L'arrêté actualise les formulaires types de demande et de justification pur l'obtention d'un Éco-PTZ (documents en annexe). L'arrêté du 19 août 2011 précise ces nouvelles modalités de l'Éco-PTZ pour l'outre-mer.

*En savoir plus : lire les analyses juridiques n° 2019-15 et n° 2009-04*

### **Simplification du Code de la construction et de l'habitation**

(décrets n° 2019-872, n° 2019-873 et n° 2019-874 du 21.8.19 : JO du 23.8.19)

Trois décrets du 21 août 2019 modifient le CCH dans un objectif de simplification. Les dispositions dérogeant à la règle selon laquelle « le silence de l'administration vaut acceptation » (CCH : L.231-1) sont ainsi codifiées. Sont notamment visées les dispositions suivantes :

- les demandes d'autorisation de construire, d'aménager ou de modifier des établissements publics de première et de deuxième catégorie (c'est-à-dire accueillant respectivement plus de 1 501 personnes et de 701 à 1 500 personnes) ;
- les demandes d'agrément des contrôleurs techniques, qui interviennent obligatoirement pour vérifier la bonne exécution des constructions suivantes : les établissements recevant du public (pour les 3 premières catégories), les immeubles dont le plancher bas du dernier niveau est situé à plus de 28 mètres de hauteur et certains bâtiments supportant des caractéristiques architecturales particulières (CCH : R.111-38), etc.

Un deuxième décret actualise la numérotation des articles de la partie réglementaire du CCH afin d'en améliorer la fiabilité et la lisibilité. Il détermine

également le délai au terme duquel le silence gardé par l'administration sur une demande fait naître une décision implicite : pour certaines demandes intéressant le droit de la construction et de l'habitation, le décret prévoit des délais particuliers (plus long que le délai de deux mois de droit commun). À titre d'exemple, les demandes tendant à l'agrément d'un mode d'application simplifié de la réglementation thermique pour les maisons individuelles seront tacitement accordées au terme d'un délai de quatre mois (deux mois auparavant). L'entrée en vigueur de ces mesures est fixée au 1<sup>er</sup> septembre 2019. Toutefois, certaines dispositions n'entreront en vigueur qu'aux demandes présentées à partir du 1<sup>er</sup> septembre 2020.

Un troisième décret modifie les références de certains articles du CCH pour tenir compte de la numérotation alpha décimale des articles, conformément aux pratiques de codification actuelles, afin d'améliorer la fiabilité et la lisibilité. Ce troisième décret entre en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2019.

### **Extension de coup de pouce chauffage à de nouvelles opérations**

(arrêté du 24.5.19 : JO du 9.6.19 / arrêté du 12.7.19 : JO du 17.7.19)

Par deux arrêtés successifs, le dispositif « coup de pouce chauffage » est étendu au remplacement d'anciens convecteurs électriques et de conduits incompatibles avec les chaudières à condensation.

L'arrêté du 24 mai 2019 crée une nouvelle fiche BAR-TH-163 relative au remplacement de conduits d'évacuation des produits de combustion. À compter du 10 juin 2019, cette fiche permettra de financer le raccordement de chaudière à condensation en remplacement de chaudières individuelles non-étanches (type B) ou étanches sur un conduit collectif fonctionnant en tirage naturel. Les immeubles éligibles à cette fiche sont les bâtiments résidentiels collectifs existants disposant pour chaque logement, d'un chauffage central individuel par chaudière utilisant un combustible gazeux. La mise en place doit être réalisée par un professionnel.

L'arrêté du 12 juillet 2019 intègre au dispositif « Coup de pouce Chauffage » le remplacement d'émetteurs électriques obsolètes (Fiche BAR-TH-158) et de conduits d'évacuation des produits de combustion incompatibles avec les chaudières à condensation. La charte « Coup de pouce Chauffage » prévoit désormais une prime minimale de 100 euros pour les ménages en situation de précarité énergétique et de 50 euros pour les autres ménages pour le remplacement d'un radiateur électrique et d'au moins 700 euros pour les ménages en situation de précarité énergétique et de 450 euros pour les autres ménages pour le remplacement d'un conduit d'évacuation des produits de combustion.

### **Repérage de l'amiante préalablement à certains travaux dans les immeubles bâtis**

(arrêté du 16.07.19 : JO du 18.7.19)

Le décret du 9 mai 2017, modifié par le décret du 27 mars 2019, fixe les conditions et modalités du repérage de l'amiante avant travaux (Code du travail : R.442-97 à R.4412-97-6). Pris en application de ces textes, l'arrêté du 16 juillet 2019 précise les conditions dans lesquelles est conduite la mission de repérage de l'amiante avant certaines opérations réalisées dans les immeubles bâtis. Ce repérage consiste à rechercher, identifier et localiser les matériaux et produits contenant de l'amiante.

Ce texte apporte des précisions sur les obligations du donneur d'ordre, et notamment dans la mission confiée à l'opérateur de repérage. Il détermine ainsi les informations et les documents que le donneur d'ordre doit fournir à l'opérateur, de même que l'ensemble des mesures permettant à celui-ci d'accéder et de circuler dans les locaux visés par l'opération.

L'arrêté prévoit également que dans la phase de repérage de l'amiante, le donneur d'ordre doit transmettre à l'opérateur de repérage la localisation précise de l'opération en fonction du programme de travaux. Le donneur d'ordre a aussi une mission d'information, puisqu'il doit communiquer à l'opérateur de repérage, les documents et informations nécessaires à la bonne exécution de la mission.

L'arrêté précise par ailleurs les situations dans lesquelles l'impossibilité de réaliser tout ou partie du repérage de l'amiante peut être constatée, ainsi que les mesures à prévoir afin d'assurer la protection des travailleurs, qui doit suivre les mêmes règles que si la présence de l'amiante était constatée.

L'arrêté contient également certaines dispositions concernant l'opérateur de repérage et notamment la formation dont il doit disposer pour effectuer sa mission, les modalités de celle-ci, ainsi que la rédaction de son rapport.

L'entrée en vigueur de cet arrêté est toutefois remise en cause par une décision du Conseil d'État du 24 juillet 2019, qui a annulé l'arrêté du 25 juillet 2016 définissant les critères de certification des compétences des professionnels réalisant des diagnostics amiante. L'arrêté du 16 juillet 2019 faisant référence à l'arrêté annulé pour déterminer les personnes dûment certifiées pour réaliser le repérage de l'amiante, il n'existe donc actuellement aucun texte identifiant les opérateurs habilités à réaliser ce repérage.

### **CEE : rénovation globale des maisons individuelles**

(arrêté du 31.7.19 : JO du 31.8.19)

L'arrêté du 31 juillet 2019 crée une nouvelle fiche CEE BAR-TH-164 pour la rénovation globale des maisons individuelles existantes situées en France métropolitaine. Les travaux doivent être conçus,



réalisés et suivis par une entreprise certifiée « offre globale » et une étude énergétique doit être réalisée préalablement à leur réalisation. Ils doivent permettre d'atteindre une performance énergétique globale minimale satisfaisant aux deux critères suivants :

- une consommation conventionnelle annuelle après travaux inférieure à 331 kWh/m<sup>2</sup>.an sur les usages chauffage, refroidissement et production d'eau chaude sanitaire ;
- un gain énergétique d'au moins 35 %.

Les émissions de Gaz à effet de serre (GES) doivent également être inférieures ou égales aux valeurs avant travaux.

## Mobilisation nationale pour l'emploi et la transition écologique

(circulaire du 2.8.19 n° 6105/SG)

Cette circulaire présente les différentes actions prévues dans le domaine de l'emploi et de la transition écologique.

Afin d'atténuer les effets de la fin du financement actuel des plateformes territoriales de la rénovation énergétique, le Premier ministre présente un nouveau dispositif de co-financement par les Certificats d'économie d'énergie (CEE) en lien avec l'Ademe. Des discussions doivent être engagées dès septembre avec le conseil régional, chef de file du Service public de la performance énergétique de l'habitat (SPPEH) et les autres collectivités désireuses de s'impliquer dans l'accompagnement des ménages. Ces discussions permettront d'aboutir à la signature d'un pacte territorial de la rénovation énergétique reposant sur des objectifs de

performances partagés et fixant les engagements des différentes parties.

Pour faciliter la réalisation de travaux, le Premier ministre rappelle le processus actuel de transformation du CITE en prime distribuée par l'Anah visant à regrouper les aides dans une aide unifiée distribuée au moment des travaux, dès 2020 pour les ménages modestes et 2021 pour les autres ménages. Cette transformation sera discutée dans le cadre du projet de loi de finances.

Il annonce également la présentation de nouvelles mesures d'accélération de la rénovation énergétique des logements pour le prochain conseil de défense écologique, prévu pour le début de l'automne.

En ce qui concerne le logement, la circulaire demande aux services déconcentrés de répertorier les logements vacants pour les utiliser pour les demandeurs d'emploi en mobilité et les apprentis.

Deux catégories de logements sont visées : d'une part, les hébergements de formation, avec les hébergements de l'Agence nationale pour la formation professionnelle des adultes (Afp) et ceux des internats d'établissements scolaires et universitaires et, d'autre part, le contingent de logements sociaux réservés aux services déconcentrés. Pour ces derniers, les services déconcentrés devront étudier avec les bailleurs sociaux les marges de manœuvre existantes.

Une annexe à la circulaire comporte un tableau de suivi du plan de mobilisation avec les usages des logements découverts, et le suivi de la rénovation énergétique des logements et bâtiments publics.

## Urbanisme

### Décote du foncier public pour les projets mixtes et les baux réels solidaires

(décret n° 2019-423 du 9.5.19 : JO du 10.5.19)

La loi ELAN (art. 23) modifie le dispositif de décote sur les prix de cession des terrains de l'État et ses établissements publics pour favoriser la vente aux collectivités publiques d'immeubles et de terrains appartenant au domaine privé de l'État et de ses établissements publics (CGPPP : L.3211-6). Pris pour l'application de cette mesure, le décret du 9 mai 2019 abaisse le pourcentage de la surface de plancher devant être affecté aux logements à 50 %, pour bénéficier de la décote (75 % auparavant).

Par ailleurs, le décret prévoit une extension de la décote aux logements faisant l'objet d'un Bail réel solidaire (BRS). Pour ces logements, le taux de décote est fixé dans les mêmes conditions que celles prévues pour les logements locatifs intermédiaires ou les logements en accession à la propriété : entre 0 et 50 % pour la zone A et B1, entre 0 et 35 % pour la zone B2 et entre 0 et 25 % pour la zone C.

Enfin, le décret modifie le contenu du rapport d'activité annuel produit par les Organismes fonciers solidaires (OFS) et complète ses modalités de transmission aux représentants de l'État dans leurs territoires d'intervention, afin de permettre le décompte des logements faisant l'objet d'un BRS dans le décompte SRU.

Ces mesures entrent en vigueur le 11 mai 2019.

### Actions et opérations d'aménagement : contenu de l'étude d'impact

(décret n° 2019-474 du 21.5.19 : JO du 22.5.19)

Pris pour application de la loi ELAN (art. 8), le décret du 21 mai 2019 modifie le contenu de l'étude d'impact des actions et opérations d'aménagement concertées et des Zones d'aménagement concerté (ZAC) pour y inclure les conclusions de l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone et une description de la façon dont il en est tenu compte.

Ce décret s'applique aux actions et aux opérations d'aménagement pour lesquelles la première

demande d'autorisation intervient à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2019. Il s'applique également aux opérations d'aménagement faisant l'objet d'une zone d'aménagement concertée pour lesquelles la participation du public par voie électronique préalable à la création de la zone est ouverte à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2019, sauf dans le cas où l'opération a fait l'objet d'une première demande d'autorisation avant cette date.

### **Aménagements légers dans les espaces remarquables**

(décret n° 2019-482 du 21.5.19 : JO du 22.5.19)

Le décret du 21 mai 2019, pris pour l'application de la loi ELAN (art. 45), fixe la liste des aménagements admis, à titre dérogatoire, dans les espaces remarquables.

Ainsi, sont admis les équipements légers et démontables nécessaires à la préservation et à la restauration de ces espaces et milieux. Cette classification comprend par exemple les clôtures, en application de la jurisprudence administrative (CE : 4.5.16, n° 376049).

Sont également intégrés « les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation de ces espaces et milieux ».

Dans certaines conditions, les canalisations sont également autorisées dès lors qu'elles respectent les conditions suivantes : leur localisation dans ces espaces doit correspondre à des nécessités techniques, elles doivent être nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, être enfouies et laisser le site dans son état naturel après enfouissement et, enfin, l'emprise au sol des aménagements réalisés ne doit pas excéder 5 m<sup>2</sup>.

Ces mesures entrent en vigueur le 23 mai 2019.

### **Modification des dispositions relatives aux abords de monuments historiques et aux sites patrimoniaux remarquables**

(décret n° 2019-617 du 21.6.19 : JO du 22.6.19)

Le décret du 21 juin 2019, pris en application des articles 56 et 63 de la loi ELAN, modifie la répartition des rôles entre les autorités administratives dans le cadre de la procédure de périmètre délimité des abords des monuments historiques.

Désormais, les communes et les l'Établissement public de coopération intercommunale (EPCI) ont la possibilité de soumettre à l'Architecte des bâtiments de France (ABF) un projet de délimitation du périmètre des abords des monuments historiques (cette prérogative était réservée jusqu'ici à l'État sur proposition de l'ABF).

Il prévoit également la saisine de l'ABF par le préfet avant toute inscription d'un immeuble au titre des monuments historiques. Ce dernier devra également en aviser la commune ou l'EPCI afin qu'ils proposent un projet de délimitation du périmètre.

Par ailleurs, lorsqu'au cours de l'instruction d'une demande d'autorisation d'un projet situé dans le

périmètre d'un site patrimonial remarquable ou en abords de monuments historiques, le maire souhaite proposer un projet de décision à l'ABF, le projet et le dossier de demande d'autorisation doit être transmis dans la semaine qui suit le dépôt du dossier. Ce délai ne commence à courir qu'à compter de la réception de la demande d'autorisation ou de la déclaration préalable lorsque l'autorité compétente pour délivrer le permis, ou pour se prononcer sur un projet faisant l'objet d'une déclaration préalable n'est pas le maire et qu'elle entend proposer un projet de décision à l'ABF.

Des modifications de ce projet peuvent être proposées par l'ABF jusqu'à la date à laquelle il est réputé avoir donné son accord ou son avis.

Le décret apporte une nouveauté, en ouvrant la possibilité de faire appel à un médiateur, en cas de recours contre le refus d'accord de l'ABF. Le demandeur doit alors préciser cette faculté au moment de la saisine du préfet, qui saisira le médiateur. Enfin, le décret met en cohérence les dispositions réglementaires du Code de l'urbanisme avec les dispositions législatives concernant, d'une part, le recours de l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme contre l'avis de l'ABF devant le préfet de région et, d'autre part, le régime de travaux pour les antennes-relais de radiotéléphonie mobile et les projets liés à la réhabilitation de l'habitat indigne.

### **Lutte contre l'artificialisation des sols**

(instruction du 29.7.19)

L'instruction du 29 juillet 2019 émet des recommandations aux préfets afin de rendre applicable l'objectif zéro artificialisation nette du territoire, annoncé par le Président de la République. Le texte demande aux préfets, un accompagnement de proximité des collectivités territoriales afin que les projets de développement des territoires intègrent le principe de lutte contre la consommation d'espaces. Ils devront également veiller à la prise en compte de la lutte contre l'artificialisation, dans les stratégies d'aménagement. Les projets sobres et vertueux en consommation d'espace devant s'inspirer de la démarche « éviter, réduire, compenser » du Code de l'environnement. Dans cet objectif, les préfets sont invités à mobiliser l'ensemble des outils fonciers, réglementaires ou financiers et, en particulier, des projets partenariaux d'aménagement, des grandes opérations d'urbanisme ou des Opérations de revitalisation de territoires (ORT). L'instruction insiste notamment sur la participation active des préfets à la réhabilitation du bâti existant en favorisant la mise en place d'ORT, ce qui permet de rendre éligible le territoire au dispositif « Denormandie ». En matière de planification, l'instruction demande à ce que l'État soit présent dans le processus d'élaboration des documents d'urbanisme. Dans le cas où la gestion économe de l'espace ne serait pas respectée, les préfets pourraient utiliser les pouvoirs dont ils disposent, de l'avis défavorable à la suspension du

caractère exécutoire du document, pour demander des modifications. Les préfets de région sont également sollicités, puisqu'il leur est demandé de définir une stratégie régionale articulée avec le Schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire (SRADDET) fournissant un cadre commun aux actions départementales pour garantir une égalité de traitement des porteurs de projet à l'échelle régionale. À cette fin, ils sont incités à proposer des solutions innovantes et d'ici à la fin de l'année 2020, à mettre en place un bilan des actions mises en œuvre autour de cet enjeu.

### Élargissement de la limitation de la cristallisation des moyens au contentieux des autorisations d'urbanisme

(CE : 24.4.19)

Le juge administratif peut en première instance, lorsque l'affaire est en état d'être jugée, fixer par ordonnance une date à partir de laquelle aucun moyen nouveau ne peut plus être invoqué (Code de justice administrative : R.611-7-1). Par un avis du 13 février 2019, le Conseil d'État a néanmoins limité la portée de l'ordonnance de cristallisation des moyens dans le cadre du contentieux administratif général (CE : 13.2.19). L'arrêt du 24 avril 2019 apporte deux précisions supplémentaires. Il élargit tout d'abord le champ d'application du principe de restriction de la cristallisation des moyens au contentieux des autorisations d'urbanisme. Ensuite, il décide une suspension de la cristallisation des moyens déterminée avant cassation, ce qui permet aux parties de développer des moyens après cassation et renvoi, devant le juge du fond.

### Champ d'application du principe de constructibilité limitée

(CE : 29.5.19)

Pour les communes dépourvues de Plan local d'urbanisme (PLU) ou de document d'urbanisme en tenant lieu, les autorisations relatives aux constructions nouvelles ne peuvent être accordées que dans les parties urbanisées de la commune (CU : L.111-1-2). Néanmoins, peuvent être autorisées en dehors des parties urbanisées :

- l'adaptation, le changement de destination, la réfection, l'extension des constructions existantes ; le Conseil d'État rappelle ici qu'aucune disposition n'impose que l'extension d'une construction doive respecter un caractère « mesuré » ;
- ou la construction de bâtiments nouveaux à usage d'habitation à l'intérieur du périmètre regroupant les bâtiments d'une ancienne exploitation agricole, dans le respect des traditions architecturales locales. La haute juridiction retient que le bénéfice de cette exception n'est pas réservé aux terrains dans lesquels le périmètre constitué par les

bâtiments d'une ancienne exploitation agricole est clos.

### Refus de permis et risque d'insalubrité publique

(CE : 26.6.19)

Un projet de construction peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations (CU : R.111-2).

En l'espèce, une demande de permis de construire a été déposée pour une maison d'habitation et une piscine. Celle-ci a été rejetée par le maire en raison d'un risque élevé d'incendie de forêt dans le secteur concerné.

Pour le Conseil d'État, ce refus n'est pas contestable : ni l'existence d'une bouche d'incendie à 80 mètres du projet, ni la réalisation de l'aire de manœuvre prévue dans le dossier de demande, ni même la réalisation complémentaire d'autres équipements envisagés pour renforcer la défense contre l'incendie ne sont suffisants pour limiter le risque.

### Preuve du préjudice subi et action en démolition

(Cass. Civ III : 16.5.19)

Une commune peut saisir le tribunal de grande instance en vue de faire ordonner la démolition ou la mise en conformité d'un ouvrage édifié sans l'autorisation nécessaire ou dans un secteur protégé (CU : L.480-14). Cette action de la commune est soumise à un régime distinct de celui applicable à l'action de droit commun ouverte à tout tiers victime de la violation de règles d'urbanisme.

En l'espèce, une commune a assigné en démolition une SCI propriétaire, sur le fondement de l'article L.480-14 du Code de l'urbanisme, pour la réalisation d'une construction sans autorisation dans une zone protégée.

Dans cet arrêt, la Cour de cassation affirme que la volonté du législateur était d'attribuer une action spécifique au profit de la commune ; elle en déduit que cette volonté serait compromise si cette action obéissait à la même condition de preuve d'un préjudice que l'action de droit commun. En conséquence, dès lors que l'irrégularité d'un ouvrage construit sans autorisation dans une zone protégée est constatée, la demande de la commune doit être accueillie ; elle n'a pas à démontrer l'existence d'un préjudice personnel et direct causé par les constructions irrégulières.

### Procédure d'expropriation et document d'arpentage

(Cass. Civ III : 13.6.19)

L'absence de document d'arpentage dans l'état parcellaire entraîne la nullité de l'ordonnance d'expropriation.

Pour mémoire, en vertu de l'article R.132-2 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et de son renvoi à l'article 7 du décret du 4 janvier 1955, un document d'arpentage est nécessaire préalablement à la prise d'un arrêté de cessibilité en cas d'expropriation partielle. Dans cette affaire, la Cour de cassation applique de manière stricte ces dispositions en cassant et annulant pour vice de forme une ordonnance d'expropriation. En effet, celle-ci renvoyait à un état parcellaire non-conforme en l'absence de document d'arpentage déterminant les parcelles résultant de la division réalisée par l'expropriation.

### Modification du cahier des charges du lotissement

(Cass. Civ III : 27.6.19)

La modification du cahier des charges du lotissement (créant une réduction de la largeur de la voie privée desservant le lotissement) ne requiert pas l'unanimité des colotis, dès lors que les statuts de l'Association syndicale libre (ASL) prévoient que les décisions portant sur une modification des pièces du lotissement, doivent être prises à la majorité des deux tiers des propriétaires détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie du lotissement ou les trois quarts des propriétaires détenant au moins les deux tiers de ladite superficie (CU : L.315-3). Dans une décision du 12 juillet 2018, la Cour de cassation avait également considéré que les clauses non réglementaires (c'est-à-dire les clauses qui ne reprennent pas les dispositions impératives du Code de l'urbanisme) du cahier des charges d'un

lotissement pouvaient être modifiées par les colotis à cette même majorité ([Cass. Civ III : 12.7.18, n°17-21.081](#)).

### Règlement national d'urbanisme : constructibilité limitée et parties urbanisées

(Rép. Min n° 01533 : JO Sénat du 13.6.19)

Interrogé sur les critères permettant de définir la notion de parties urbanisées, le ministre de la Cohésion des territoires répond que le principe de constructibilité limitée, applicable aux communes dépourvues de Plan local d'urbanisme (PLU) ou de document de planification urbaine en tenant lieu, impose de restreindre les constructions ou installations aux parties urbanisées de la commune. La partie urbanisée d'une commune soumise à ce régime spécifique se définit comme regroupant « un nombre suffisant d'habitations desservies par des voies d'accès ». La densité en constructions de la zone considérée et l'existence de voies d'accès/d'équipements constituent ainsi les critères principaux dont il faut tenir compte. Toutefois, l'appréciation du caractère urbanisé d'un secteur dépend étroitement des circonstances locales, notamment du type d'habitat, dense ou plus diffus, que l'on trouve dans les environs. Dès lors, il ne saurait y avoir de définition générale et encore moins de critères nationaux. Cette notion est laissée à l'appréciation de l'autorité locale. Cette réponse ministérielle précise les différents éléments à apprécier pour définir le caractère urbanisé d'une zone, en particulier pour les zones en frange de partie urbanisée.



## Collectivités locales

### Détermination de la valeur du ratio de tension sur la demande de logement social

(décret n° 2019-662 du 27.6.19 : JO du 28.6.19)

Le décret du 27 juin 2019 détermine le seuil de tension sur la demande de logement social (ratio entre le nombre de demandes de logement locatif social et le nombre d'emménagements annuels, hors mutations internes au sein du parc locatif social). En deçà de ce seuil, les communes appartenant à des agglomérations de plus de 30 000 habitants peuvent être exemptées de produire une part minimale de logements sociaux en regard des résidences principales pour la période 2020-2022 (dispositif SRU/CCH : L.302-5, III). La liste des agglomérations de plus de 30 000 habitants ainsi que, pour chacune d'entre elles, la valeur du ratio de tension sur la demande de logement social figure en annexe au décret.

### Changement d'usage illégal et prérogatives du maire

(Cass. Civ III : 16.5.19)

La loi ALUR a mis en place un dispositif de régulation de la mise en location des meublés touristiques (cf. [Habitat Actualité spécial ALUR](#)). Dans les communes concernées (communes de plus de 200 000 habitants, des départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne notamment), la mise en location d'un local meublé de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, doit faire l'objet d'une autorisation, sauf exception (CCH : L.631-7).

La loi du 18 novembre 2016 (cf. [Analyse juridique n° 2016-32](#)) a modifié les dispositions relatives à la sanction d'une mise en location irrégulière d'un local, notamment en donnant compétence aux maires et à l'Anah pour engager les procédures, en qualité de partie principale (auparavant, ce rôle incombait au ministère public).



La Cour de cassation juge que ces nouvelles prérogatives du maire et de l'Anah revêtent le caractère d'une loi de procédure et, à ce titre, sont d'application immédiate aux instances en cours.

### Intervention du maire sur une propriété privée

(Rép. Min n° 09686 : JO Sénat du 23.5.19)

Le maire a-t-il la possibilité d'intervenir sur une propriété privée pour faire cesser un risque imminent (dans les faits, un arbre menace de s'abattre sur une propriété riveraine) ? Aux termes du Code général des collectivités territoriales, le maire est chargé de la

police municipale qui a pour objet d'assurer le bon ordre, la sûreté, la sécurité et la salubrité publiques (CGCT : L.2212-1 et L.2212-2). En outre, en cas de danger grave ou imminent, le maire est autorisé à ordonner l'exécution de travaux sur une propriété privée en les faisant réaliser par la commune (CGCT : L.2212-4). Ainsi il appartient au maire d'apprécier, en fonction des circonstances locales et des informations portées à sa connaissance, si l'imminence ou la gravité du danger pour la sécurité publique rendent nécessaire son intervention d'office sur une propriété privée.



## Professionnels

### Conditions d'agrément des OLL et transmission des données

(décret n° 2019-625 du 21.6.19 : JO du 23.6.19)

Pris en application de la loi ELAN (art. 139), le décret du 21 juin 2019 modifie le décret du 5 novembre 2014 concernant les conditions d'agrément des Observatoires locaux des loyers (OLL), afin de permettre celui des agences d'urbanisme. Il modifie également le décret du 1<sup>er</sup> août 2014 qui précise les modalités de transmission par les OLL des données collectées.

*En savoir plus : lire les analyses juridiques n° 2014-20 et n° 2014-14*

### HLM / Regroupement des bailleurs sociaux et sociétés de coordination

(décret n° 2019-911 du 29.8.19 : JO du 31.8.19)

La loi ELAN vise à restructurer le secteur du logement social. À ce titre, elle a posé des obligations de regroupement : les organismes HLM et les SEM gérant moins de 12 000 logements sociaux sont tenus, pour améliorer l'efficacité de leur activité, de rejoindre un groupe d'Organismes de logement social (OLS) (cf. [Habitat Actualité spécial loi ELAN](#)). La constitution d'une société de coordination (CCH : L.423-1-2) est l'une des modalités possibles pour respecter cette obligation.

Le décret du 29 août 2019 crée les clauses-types de ces sociétés de coordination qui peuvent être des sociétés anonymes (Code de commerce : L.225-1) ou des sociétés anonyme coopérative à capital variable (loi n° 47-1775 du 10.9.47 septembre 1947). Il prévoit que ces sociétés disposent d'une compétence nationale et doivent être agréées par le ministre chargé du logement, après avis du Conseil supérieur des habitations à loyer modéré. Un arrêté du ministre (à paraître) déterminera le contenu du dossier de demande d'agrément. Le décret entre en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2019.

### Sociétés de vente d'HLM

(décret n° 2019-929 du 3.9.19 : JO du 5.9.19)

Les sociétés de vente d'HLM ont été créées par la loi ELAN (loi ELAN : art. 97) dans le cadre de la restructuration du secteur HLM. Ces sociétés ont pour objet l'acquisition et l'entretien, en vue de leur revente, de biens immobiliers appartenant à des organismes HLM, des SEM agréés de construction et de gestion de logement social et à des organismes bénéficiaires de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage.

Elles peuvent prendre la forme soit d'une Société anonyme (SA), soit d'une SA coopérative dont les parts sociales ne peuvent être souscrites que par des organismes HLM, des SEM agréés, Action logement services et la Caisse des dépôts et consignations.

Le décret du 3 septembre 2019 fixe les clauses-types de ces sociétés de vente d'HLM.

Par ailleurs, il prévoit qu'elles disposent d'une compétence nationale et doivent être agréées par le ministre chargé du Logement, après avis du Conseil supérieur des habitations à loyer modéré. Le décret entre en vigueur le 6 septembre 2019.

### Faute de l'agent immobilier et réparation du préjudice

(Cass. Civ I : 9.5.19)

La négligence d'un agent immobilier ne peut être sanctionnée deux fois, par une réduction de sa commission et par la condamnation à des dommages et intérêts.

En l'espèce, un agent immobilier avait omis de vérifier si le terrain vendu était grevé d'une servitude, empêchant ainsi l'acquéreur de lui donner la destination prévue. Les juges du fonds ont retenu sa responsabilité et ont décidé de réduire sa commission et d'octroyer des dommages et intérêts à l'acquéreur pour réparer sa perte de chance de contracter dans de meilleures conditions. Cette décision est cassée par la Cour de cassation car jugée contraire au principe de la réparation intégrale. Selon ce principe, le responsable d'un préjudice doit réparer l'entier dommage et uniquement le

dommage, sans qu'il en résulte ni appauvrissement ni enrichissement de la victime ; la réparation doit replacer la victime dans l'état où elle se trouvait avant la survenance du sinistre.

### Erreur de l'agence immobilière et responsabilité du vendeur

(Cass Civ III : 16.5.19)

Le vendeur qui a induit en erreur l'agence immobilière voit sa responsabilité engagée. Il doit intégralement indemniser l'agence immobilière condamnée pour faute à la suite de son erreur dans la rédaction de l'annonce immobilière.

En l'espèce, une agence immobilière avait vendu un bien situé en copropriété, en indiquant, sur les déclarations du vendeur, que le coût du ravalement

de façade avait été voté et serait pris en charge par le vendeur.

Pourtant, si des travaux de ravalement avaient été envisagés, ils n'avaient pas été votés. Le coût du ravalement, voté après la vente, était donc à la charge de l'acquéreur.

L'acquéreur, s'estimant victime d'une réticence dolosive du vendeur et d'un manquement de l'agent immobilier et du notaire à leur devoir d'information et de conseil, les a assignés en paiement de dommages et intérêts.

Les juges n'ont toutefois retenu que la garantie du vendeur et rejeté la responsabilité de l'agence immobilière, qui n'avait agi qu'aux dires de ce dernier.



## Droit général

### Modification de la procédure en la forme des référés

(ordonnance n° 2019-738 du 17.7.19)

En application de la loi de programmation 2018-2022 et de réforme pour la justice du 23 mars 2019, l'ordonnance du 17 juillet 2019 apporte des modifications aux dispositions légales régissant les procédures en la forme des référés devant les juridictions judiciaires. La procédure « en la forme des référés » est renommée « procédure accélérée au fond ». Comme dans le cadre d'une procédure à jour fixe, le demandeur se voit indiquer une date d'audience à bref délai, sans qu'il n'ait à justifier préalablement d'une urgence particulière.

Le recours à la procédure en la forme des référés est également remplacé, dans certains cas, par une procédure de droit commun, au fond, en référé ou sur requête.

En matière de logement, l'ordonnance prévoit ainsi une procédure en référé dans le cadre de l'action du nouveau syndic à l'encontre de son prédécesseur afin d'obtenir la transmission des archives de la copropriété (loi n° 65-557 du 10.7.65 : art. 18-2), mais également à l'encontre du propriétaire qui ne respecterait pas l'injonction de la commune de procéder à une recherche de présence de termites (CCH : L.133-2) ou encore de réaliser un ravalement de son bien (CCH : L.132-5).

La procédure accélérée au fond sera utilisée en matière d'insalubrité irrémédiable, pour permettre à l'autorité administrative de faire procéder à la démolition prescrite (CSP : L.13331-29) ainsi qu'en matière de lutte contre le saturnisme en cas de contestation par le propriétaire des travaux prescrits (CSP : L.1334-2) ou en cas de refus d'accès aux locaux (CSP : L.1334-4).

Le Code du tourisme est également modifié : l'action engagée à l'encontre du propriétaire réalisant un changement de destination de son logement sans

autorisation préalable sera réalisée dans le cadre d'une procédure accélérée au fond par assignation, et non plus sur requête (Code du tourisme : L.324-1-1 et L.324-2-1). Ces dispositions sont applicables à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020.

### Mise en place du Portail du justiciable

(décret n° 2019-402 du 3.5.19 : JO du 4.5.19 et arrêté du 6.5.19 : JO du 6.6.19)

Le décret du 3 mai 2019 contient diverses dispositions visant à simplifier et à moderniser la procédure civile. Il modifie les dispositions relatives à l'établissement du jugement sur support électronique. Il adapte les règles de la communication électronique à l'utilisation d'une plateforme d'échanges dématérialisés. Il précise la date de la notification d'un acte judiciaire ou extrajudiciaire à l'égard du destinataire lorsque ce dernier réside à l'étranger.

Il ouvre aux justiciables qui y consentent la possibilité de recevoir sur le Portail du justiciable du ministère de la justice les avis, convocations et récépissés qui leur sont adressés par le greffe d'un tribunal d'instance, d'un tribunal paritaire des baux ruraux, d'un tribunal de grande instance, d'un conseil de prud'hommes ou d'une Cour d'appel.

Sur le site [www.monespace.justice.fr](http://www.monespace.justice.fr), le justiciable peut suivre en ligne l'état de son affaire judiciaire dans les conditions fixées par l'arrêté du 6 mai 2019. Au préalable, il doit avoir transmis son consentement à la transmission électronique ; il peut y consentir à tout moment de la procédure via le formulaire CERFA dédié (n°15414\*03) ou par déclaration formulée par procès-verbal de greffe ou d'un agent assermenté. Afin que le consentement soit valide, le justiciable doit nécessairement communiquer à la juridiction un numéro de téléphone portable et une adresse courriel valides. Le justiciable accède à son espace personnel au moyen de « FranceConnect », permettant de garantir l'identité de l'utilisateur.

## Réforme de la justice : modification du Code de l'organisation Judiciaire

(décrets n° 2019-912, n° 2019-913 et n° 2019-914 du 30.8.19 : JO du 1.9.19)

Pris en application des articles 95 et 103 de la [loi du 23 mars 2019 de programmation 2018-2022 et de réforme pour la justice](#) (cf. [Analyse juridique n° 2019-04](#)), trois décrets du 30 août 2019 modifient le Code de l'organisation judiciaire (COJ).

Un premier décret met en œuvre la fusion des Tribunaux de grande instance (TGI) et des Tribunaux d'instance (TI) au sein des Tribunaux judiciaires (TJ). Il énumère les compétences communes à tous les TJ. À l'échelle du département, certaines compétences seront confiées à un TJ, par exemple, concernant les actions en contestation des décisions d'assemblées générales des copropriétaires ou celles relatives aux copropriétés en difficulté. Il crée également les chambres de proximité et liste les compétences du Juge des contentieux de la protection (JCP). Pour mémoire, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020, le JCP connaîtra des actions dont un bail d'habitation ou un contrat portant sur l'occupation d'un logement est l'objet, la cause ou l'occasion (COJ : L.213-4-4, créé par loi n° 2019-222 du 23.3.19 : art. 95).

Par ailleurs, il étend les compétences du service d'accueil unique du justiciable, organise la fusion des greffes des TJ et des conseils de prud'hommes. Il précise enfin que les procédures en cours devant le TI au 1<sup>er</sup> janvier 2020 sont transférées au JCP, dans la mesure où elles relèvent désormais de sa compétence.

Les deux autres décrets tirent les conséquences, dans les textes et Codes en vigueur, de la substitution du TJ au TGI et au TI, ainsi que de la création du JCP. Pour les différences juridictions, ils modifient ainsi les dispositions relatives à leurs compétences et à leur organisation et fonctionnement.

Ces textes entreront en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2020, à l'exception des dispositions relatives :

- aux assemblées des magistrats du siège et au juge de l'exécution (décret n° 2019-912 du 30.8.19 : art. 13 et 19) ;
- aux conciliateurs de justice (décret n° 2019-913 du 30.8.19 : art. 29 1° et 5°) ;
- aux ressorts des tribunaux d'instance d'Angers et de Cholet (décret n° 2019-914 du 30.8.19 : art. 10).

Ces dernières sont entrées en vigueur le 2 septembre 2019.

## Succession : résidence habituelle du défunt

(Cass. Civ I : 29.5.19)

Pour déterminer la résidence habituelle du défunt, l'ensemble des circonstances de fait de la vie du défunt sont évaluées.

En l'espèce, un homme qui partageait son temps entre la France et les États-Unis était décédé à New-York. Il avait déshérité un de ses enfants.

Ce dernier assigne ses frères et sœurs devant une juridiction française en partage judiciaire de la succession.

Les juges du fond écartent la compétence des juridictions françaises, en retenant notamment qu'aucun bien immobilier du défunt ne se situe sur le territoire français.

La Cour de Cassation rappelle que les juridictions de l'État membre dans lequel le défunt avait sa résidence habituelle au moment de son décès sont compétentes pour statuer sur l'ensemble de la succession ([règlement UE n° 650/2012 du 4.7.12 : art. 4](#)).

Pour déterminer cette résidence, l'autorité chargée de la succession doit procéder à une évaluation d'ensemble des circonstances de la vie du défunt, avant et au moment de son décès.

La Cour précise que, dans les cas où il s'avère complexe de déterminer la résidence habituelle du défunt, par exemple lorsque celui-ci vivait de façon alternée dans plusieurs États ou voyageait d'un État à un autre sans s'être installé de façon permanente dans un État, sa nationalité ou le lieu de situation de ses principaux biens pourrait constituer un critère particulier pour l'appréciation globale de toutes les circonstances de fait.

## Exigibilité de l'indemnité d'occupation

(Cass. Civ II : 6.6.19)

Dans le cadre d'une saisie immobilière, l'adjudication emporte vente forcée (Code des procédures civiles d'exécution : L.322-10) et opère un transfert de propriété à l'adjudicataire. Dès lors, le saisi est tenu à l'égard de celui-ci de la délivrance du bien. La Cour de cassation rappelle que, sauf disposition contraire du cahier des conditions de vente, le saisi perd tout droit d'occupation dès le prononcé du jugement d'adjudication. En conséquence, le saisi devenu occupant sans droit ni titre, est redevable d'une indemnité d'occupation. Cette indemnité est destinée à compenser la jouissance du bien occupé et à réparer le préjudice du propriétaire lié à la privation de son local. La notification ultérieure de l'adjudication (en l'espèce, plusieurs mois après le prononcé) à l'occupant sans droit ni titre, est sans effet quant à l'exigibilité immédiate de l'indemnité.

## Trouble de voisinage : deux fonds séparés par une voie publique

(Cass. Civ III : 20.6.19)

Un propriétaire est en droit de contraindre son voisin à couper les branches d'un arbre qui s'étendent sur son terrain (Code civil : art. 673). Toutefois, selon la Cour de cassation, ce droit ne s'applique qu'aux fonds contigus, c'est à dire attenants. La Cour juge ici qu'il ne s'applique pas à des parcelles séparées par une voie publique au-dessus de laquelle débordent quelques branches jusqu'à la propriété voisine.

Pour mémoire, à de nombreuses reprises, la jurisprudence a retenu le caractère imprescriptible de

ce droit, même lorsque l'élagage demande à être exercé dans un espace boisé classé protégé ([Cass. Civ III : 27.4.17, n° 16-13953](#)) ou que l'arbre litigieux a acquis, par une application de la prescription trentenaire (Code civil : art. 2272), le droit d'être

maintenu en place et en vie ([Cass. Civ. III : 16.1.91, n° 89-13698](#)). Dans un arrêt 30 juin 2010, la Cour de cassation a également rappelé que le demandeur n'a pas besoin de démontrer un intérêt légitime à élaguer.



## Fenêtre sur...

### DOM / Les grands axes du futur plan logement outre-mer

(communiqué de presse du 10.7.19)

Les conclusions de la conférence logement destinée à mobiliser l'ensemble des partenaires sur la politique du logement outre-mer ont été présentées le 10 juillet 2019, soit un an environ après le Livre Bleu outre-mer, remis au Président de la République le 28 juin 2018. Ces conclusions esquissent le futur plan logement qui sera signé en septembre 2019.

L'État, l'Anah et l'ANRU s'engagent à maintenir un effort budgétaire et fiscal significatif sur le logement en outre-mer pour dépasser les 200 millions d'euros sur une ligne budgétaire unique pour la période 2020-2022. Le pilotage des crédits sera renforcé par une programmation pluriannuelle des objectifs de production qui intégrera les collectivités et les opérateurs de logement. L'ingénierie et l'appui aux collectivités dans leurs missions de planification et d'identification des besoins pourront être plus largement financés dans le cadre de la Ligne Budgétaire Unique.

Les conclusions de la conférence logement se déclinent autour de quatre axes :

#### Mieux connaître les besoins et mieux planifier pour mieux construire

Pour remédier au manque de données permettant une politique du logement adaptée aux besoins des populations, le gouvernement propose d'augmenter les moyens d'ingénierie à disposition des DEAL, d'accompagner la mise en place dans chaque territoire d'un observatoire local du logement et de l'habitat, de déployer et d'optimiser les outils nécessaires à la production de données fiables, et d'en rendre compte annuellement.

Concernant les difficultés en matière d'élaboration ou d'évolution des documents d'urbanisme et de planification, il est proposé de mettre en place une coprésidence de la Commission départementale / territoriale de l'habitat et de l'hébergement (CDHH / CTHH) et de simplifier notamment les schémas d'aménagement régionaux. Une ordonnance de simplification, prévue par la loi ELAN, fera l'objet d'une consultation des collectivités en septembre 2019.

#### Adapter l'offre aux besoins des territoires

Dans le cadre du projet de loi de finances pour 2020, une aide à l'accession logement et à la sortie de l'insalubrité outre-mer est envisagée pour tenir compte du rapport de la mission du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) (cf. § Études et commentaires... De nos partenaires / rapport relatif à l'accession et amélioration très sociales dans les départements d'outre-mer - Conséquences de la suppression de l'allocation de logement accession).

Parallèlement un effort particulier sur la production pourrait être réalisé.

Pour ce qui concerne la réhabilitation du parc social ancien, la loi de finances 2019 a permis de confirmer la prolongation des dispositifs de défiscalisation par le crédit d'impôt jusqu'en 2025 permettant ainsi de soutenir la réalisation de travaux de réhabilitation et de mise aux normes de ce parc.

Pour le parc privé, le gouvernement propose notamment :

- de conventionner avec l'Anah sur la base d'objectifs partagés pour concentrer géographiquement l'action de réhabilitation sur certains secteurs (Opération programmée d'amélioration de l'habitat, Action cœur de ville, etc.) ;
- d'étudier la création d'une structure, en lien avec Action Logement, afin d'acquérir, de réhabiliter et de remettre sur le marché (en accession à la propriété ou en locatif) des logements et ou des ensembles immobiliers, laissés à l'abandon par leurs propriétaires ;
- de réviser l'ensemble des arrêtés nationaux et encadrer les aides à l'amélioration de l'habitat pour les harmoniser entre les différents territoires.

D'autres propositions concernent le financement par ligne budgétaire unique d'un appel à projet spécifique de constructions industrialisées de type « modulaires » à des coûts maximums de 75 000 euros, voire 50 000 euros, la mise en place de programmes d'auto-construction ou auto-réhabilitation accompagnées, la construction et le fonctionnement d'un centre d'hébergement temporaire sur chaque territoire pour faciliter les opérations de résorption des bidonvilles.

#### Maitriser les coûts de construction et de réhabilitation

Plusieurs actions ont été identifiées pour mieux maitriser les coûts de construction et de réhabilitation : adapter les normes et réglementations existantes outre-mer mais aussi accroître la transparence sur la formation des prix et stimuler la concurrence. Le développement de filières de matériaux locaux (notamment de matériaux biosourcés) pourrait également constituer un atout considérable pour les outre-mer.

#### Faciliter la mobilisation du foncier et les opérations d'aménagement

Pour mieux mobiliser le foncier, le gouvernement propose notamment de préciser les conditions de modalité et de transfert des missions des Agences des 50 pas géométriques aux collectivités, dans le cadre du projet de loi sur les risques majeurs outre-mer, d'aligner la procédure d'avis dans le cadre des Commissions départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)

sur la procédure appliquée en métropole, lorsque le terrain est destiné à du logement social. La mobilisation du foncier passe également par des outils de lutte contre la spéculation.

En matière d'aménagement, les SEM d'aménagement seraient invitées à se regrouper en particulier à La Réunion et des Offices fonciers solidaires (OFS) pourraient être créés.

Enfin des mesures spécifiques seraient nécessaires pour Mayotte et la Guyane en matière de processus d'aménagement. Le gouvernement vise à promouvoir un aménagement simplifié, afin de cadrer le développement de l'habitat spontané dans des conditions de salubrité et de sécurité améliorées par rapport aux bidonvilles actuels.

## Les acteurs

### Ministère de la Transition écologique et solidaire

(décret du 16.7.19 : JO du 17.7.19)

Par décret du 16 juillet 2019 **Élisabeth BORNE** est nommée ministre de la Transition écologique et solidaire. Elle succède à **François DE RUGY**. **Brune POIRSON** et **Emmanuelle WARGON** sont nommées secrétaires d'État auprès de la ministre de la Transition écologique et solidaire.

### Action Logement Services

**Olivier RICO** a été nommé directeur général d'Action Logement Services lors du Conseil d'administration du 10 juillet 2019. Il succède à **Jean-Luc GUITARD**.

*En savoir plus : consulter l'organigramme*

### Soliha

Le Conseil d'administration du 2 juillet 2019 a élu **Hélène PÉLISSARD** présidente de la Fédération Soliha. Elle succède à **Xavier DELANNOY**.

*En savoir plus : lire le communiqué de presse*

### SGFGAS

**Christophe VIPREY** a été nommé directeur général de la SGFGAS. Il succède à **François DE RICOLFIS**.

*En savoir plus : consulter l'organigramme*

## Anru

(arrêté du 17.6.19 : JO du 25.6.19 et décret du 24.6.19 : JO du 26.6.19)

**Anaïs BREAUD** est nommée commissaire du Gouvernement auprès de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine.

**Olivier KLEIN** est nommé président du conseil d'administration de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine.

## APAGL

**Jérôme DRUNAT** est nommé directeur de l'APAGL. Il succède à **Lucie CAHN**.

## Mouvements dans les ADIL

### Hautes-Alpes et des Alpes-de-Haute-Provence:

**Marina Bererd** succède à **Virginie Bessoles**. L'ADIL des Hautes-Alpes et des Alpes-de-Haute-Provence est présidée par **Gérard Tenoux**, conseiller général.

### Loire-Atlantique :

**Nathalie Tricot** succède à **Carine Perrein**. L'ADIL de Loire-Atlantique est présidée par **Pascale Chiron**, adjointe au maire de Nantes en charge de l'habitat et Vice-présidente de Nantes Métropole en charge du logement social

## Les institutions

### Création de l'Agence nationale de la cohésion des territoires

(loi n° 2019-753 du 22.7.19 : JO du 23.7.19)

La loi du 22 juillet 2019 porte la création de l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT), établissement public de l'État dont la mission est de conseiller et de soutenir les collectivités territoriales et leurs groupements, en tenant compte des particularités de chaque territoire, dans la conception, la définition et la mise en œuvre de leurs projets. Ses champs d'action sont notamment l'accès aux services publics, le logement, la mobilisation pour les Quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) et les quartiers urbains en difficulté, la revitalisation des centres-villes et centres-bourgs et la transition écologique (Code des collectivités territoriales : L.1231-2, I).

Le cadre d'intervention de l'ANCT, ses missions ainsi que son statut et sa gouvernance sont définis au titre III du livre II de la première partie du Code des collectivités territoriales.

## Édition

**Centre d'information sur le bruit****Guide de résolution amiable des bruits de voisinage**

L'enjeu de ce guide est de lever les difficultés liées à un dispositif réglementaire parfois insuffisant en mettant en place des stratégies pour permettre aux voisins de construire ensemble à l'aide d'un tiers une ou des solutions aux problèmes sonores qui les opposent et ainsi établir de nouvelles relations sociales pacifiées.

*En savoir plus : lire le guide*

**CGEDD et CEREMA****Guide méthodologique « Après inondation »**

Le document constitue une boîte à outils à disposition des acteurs locaux, concernés par des inondations, souhaitant tirer des leçons de ces événements, dans une optique d'amélioration continue des politiques publiques.

*En savoir plus : lire le guide*

**Ministère de la Cohésion des territoires et de relations avec les collectivités territoriales****Bilan 2018 des logements aidés**

Le bilan annuel des logements aidés, détaillant précisément le nombre, la localisation et la typologie des logements cofinancés par la puissance publique est complété cette année

par des livrets intitulés « Regard sur les agréments du logement social », proposant en particulier un focus par région sur les agréments délivrés.

*En savoir plus : lire le bilan annuel*

*En savoir plus : accéder aux livrets*

**Les aides financières au logement**

L'édition 2019 de cette brochure présente les différentes aides nationales et leurs conditions d'octroi, aux locataires, propriétaires et bailleurs afin d'améliorer l'accès, la rénovation ou la construction des logements.

*En savoir plus : consulter la brochure*

**Ademe****Individualisation des frais de chauffage (IFC) dans les logements collectifs**

L'Ademe avec l'appui de nombreux acteurs professionnels du chauffage collectif a conduit une étude de référence permettant de faire un état des lieux complet du dispositif IFC en France et en Europe.

*En savoir plus : lire l'étude*

**Aides financières 2019**

Le guide des aides financières 2019 a été actualisé au mois de septembre 2019.

*En savoir plus : lire le guide*

Date de publication : 6 septembre 2019

N° ISSN : 09996-4304

Directrice de la publication : Roselyne Conan

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

Assistante de rédaction : Aurélie Vitrat