



N° 170  
Octobre 2019

## SOMMAIRE

### LE RÉSEAU

ANIL	2	Semaine de la copropriété	2
Ligne Info logement indigne	2		

### ÉTUDES & COMMENTAIRES

De l'ANIL et des ADIL			
Mise en place de la mesure de conservation de l'allocation de logement en cas de non-décence du logement			3
De nos partenaires			
Simplifier les polices de l'habitat indigne	3	Minima sociaux et prestations sociales	6
Diagnostic des risques dans le secteur de l'immobilier résidentiel	4	Les vertus du financement grâce à l'épargne réglementée pour le logement social	6
Les Français portent un regard sombre sur les quartiers « sensibles »	5	Perspectives, l'étude sur le logement social	7
Les émissions de CO2 liées à l'énergie en France de 1990 à 2017 – Facteurs d'évolution et éléments de comparaison internationale	5	Étude d'évaluation de l'efficacité passée, actuelle et future des dispositifs fiscaux incitatifs soutenant l'investissement immobilier neuf locatif en France	8

### ACTUALITÉ JURIDIQUE

Financement	9	Copropriété	14
Fiscalité	10	Qualité de l'habitat	15
Location	10	Urbanisme	16
Publics en difficulté	13	Professionnels	16
Contrats	13	Droit général	17
Assurance construction / Assurance habitation	14		

### PROPOSITIONS, PROJETS

Projet de loi de finance pour 2020	18		
------------------------------------	----	--	--

### FENÊTRE SUR...

Les acteurs			
Ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales	23	Action logement services	23
Les institutions			
La Clé solidaire : une plateforme de services pour les acteurs de la solidarité	23		

### ÉDITION

Édition			
ANIL	24	Qualitel	24
Ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales	24	Banque des Territoires	24
Ademe	24	Fédération des OPH	24

## Le réseau

### ANIL

**Marie Castets**, vient de rejoindre l'ANIL en qualité de responsable du pôle communication et diffusion. Dotée d'une double compétence journalistique et juridique, elle accompagnera le réseau pour développer de nouveaux outils de communication, comme sa présence sur les réseaux sociaux.

### Ligne info logement indigne

Le 16 septembre 2019 **Julien Denormandie**, ministre chargé de la Ville et du Logement et l'**Agence nationale pour l'information sur le logement** (ANIL) ont mis en service le numéro d'appel téléphonique « **INFO LOGEMENT INDIGNE** ».

En composant le **0806 706 806**, toute personne confrontée à une situation d'habitat indigne (locataire, propriétaire, professionnel) est mise en relation avec un(e) conseiller(e) de l'Agence départementale pour l'information sur le logement (ADIL).

S'il s'agit d'un locataire victime d'un marchand de sommeil ou vivant dans un logement insalubre, le

conseiller apprécie et évalue la nature et l'importance des désordres. Il informe aussi le locataire sur ses droits et l'accompagne dans ses démarches. Côté bailleur ou propriétaire occupant, le conseiller lui rappelle ses obligations et fait le point sur les aides financières disponibles pour faciliter la réalisation de travaux. Les modalités et conséquences de la conservation de l'allocation de logement sont par ailleurs expliquées au bailleur, tout comme les informations préalables à fournir au locataire avant l'exécution des travaux.

*En savoir plus : lire le communiqué de presse*

### Semaine de la copropriété

Du 7 au 12 octobre, le réseau **ANIL/ADIL** s'est mobilisé pour informer le grand public sur les enjeux de la copropriété, notamment en termes de fonctionnement et d'organisation.

Tout au long de la semaine, les ADIL ont organisé des opérations portes-ouvertes, des conférences, des rencontres avec des juristes et des professionnels...

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

### Mise en place de la mesure de conservation de l'allocation de logement en cas de non-décence du logement

Enquête ANIL/ADIL et Cnaf/Caf, octobre 2019

En matière d'allocation de logement, l'aide n'est due qu'aux locataires d'un logement décent. La loi ALUR a renforcé les missions de la branche Famille et des Caf dans ce domaine, notamment en leur conférant la capacité à agir sur les prestations d'aide au logement au moyen d'une mesure de conservation des aides pour les allocataires occupant un logement non décent. Cette mesure, applicable aux logements du parc privé, constitue un levier pour mobiliser les bailleurs et favoriser la réalisation des travaux de mise en conformité respectant les caractéristiques de la décence.

La Cnaf, en collaboration avec l'ANIL et leurs réseaux respectifs de Caf et d'ADIL, a mené fin 2017 une enquête qualitative et quantitative sur l'action des Caf en matière de non-décence et sur la manière dont celles-ci ont pu mettre en place la mesure de

conservation, en lien avec le réseau de partenaires existant. Cette enquête a permis d'éclairer les modalités organisationnelles du traitement de la non-décence et les actions mises en œuvre : repérage, prévention, information, réalisation des constats, conservation des aides au logement et accompagnement social.

Cette note rappelle le contexte dans lequel la mesure de conservation intervient, en lien avec les processus d'identification de la non-décence à articuler avec ceux de l'habitat indigne. Elle présente ensuite la manière dont cette mesure a été mise en œuvre dans les territoires avant de dresser un premier bilan des résultats et perspectives d'amélioration de son efficacité.

*En savoir plus : lire l'enquête*

## Études & commentaires ... De nos partenaires

### Simplifier les polices de l'habitat indigne

Rapport remis au Premier Ministre et au ministre chargé de la ville et du logement, G. Vuilletet, octobre 2019

Dans son rapport remis au Premier ministre, en présence d'Agnès Buzyn, ministre des Solidarités et de la Santé et de Julien Denormandie, ministre de la Ville et du Logement, Monsieur Guillaume Vuilletet formule 30 recommandations pour améliorer le traitement de l'habitat indigne.

Ces propositions sont destinées à éclairer les travaux interministériels qui aboutiront à la rédaction de l'ordonnance prévue par la loi ELAN (art. 198) visant à simplifier les procédures de la lutte contre l'habitat indigne (ordonnance attendue avant fin mai 2020).

#### Basculer de l'indignité vers l'habitabilité

Le rapport souligne que le principal enjeu de cette politique publique doit demeurer la protection des occupants, tant sur le plan de la santé que de la sécurité. Il est donc proposé de fonder la politique publique sur la notion d'habitabilité du logement garantissant la santé et intégrant la notion de sécurité et de confort.

Un comité d'experts pourrait être chargé d'instaurer un référentiel national unique sur les normes minimales d'habitabilité, qui intégrerait la santé, la sécurité et le confort. Puis, à partir de ce référentiel national, ce même comité aurait en charge de développer un outil unique de diagnostic du logement permettant d'identifier les désordres affectant le logement ou le bâtiment et d'évaluer la gravité des risques pour la santé des occupants (ou des voisins et des tiers). Cet outil faciliterait l'objectivation des situations et l'intervention publique (choix des

procédures, définition des sanctions). Une fiche synthétique d'autodiagnostic du logement pourrait être mise à la disposition du propriétaire du logement ou de son occupant.

Le diagnostic « habitabilité », mis en œuvre fin 2020/début 2021, deviendrait le document retenu par les Caf pour l'octroi et la conservation de l'allocation de logement et pourrait être exigé pour la mise en location (dans le cadre du permis de louer) et la vente d'un logement. Il viendrait en remplacement (au moins partiellement) de plusieurs autres diagnostics exigés actuellement.

#### Simplifier les polices, harmoniser le droit des occupants, renforcer les sanctions et adapter les modalités de substitution d'office

Il est proposé de réunir différentes polices dans une police unique de l'habitabilité et de la sécurité des bâtiments et de maintenir la police générale du maire. Cette police unique serait composée de quatre des procédures actuelles (impropriété à l'habitation / désordres induisant des risques à supprimer / désordres dont le coût des travaux serait supérieur au coût d'une construction neuve / intervention d'urgence nécessaire pour supprimer le risque). En parallèle, la police générale du maire pourrait être renforcée notamment en matière de protection du droit des occupants et de recouvrement des dépenses engagées.

L'efficacité de l'action publique suppose encore une mobilisation de moyens, ainsi qu'une unicité des

décisions. Pour ce faire, le transfert de la compétence habitabilité devrait être réalisé au profit de l'autorité qui dispose de la compétence habitat (EPCI et, pour les territoires non dotés d'un EPCI, le département).

Le droit à l'hébergement et au logement serait garanti et les modalités de suspension de baux, des loyers et de conservation de l'allocation de logement seraient adaptées. Pour agir sur l'offre d'hébergement et de relogement, le rapport prévoit la possibilité de déplaçonner la part de réservation au profit des personnes mal logées et d'expérimenter l'offre d'hébergement temporaire sous forme de modulaires.

Le régime des astreintes serait adapté aux nouvelles procédures créées et leur montant serait modulé en fonction d'un indicateur d'habitabilité. L'amende déplaçonnée serait exigible dès la prise de l'arrêt. Cependant, dans les copropriétés en difficulté, les copropriétaires pourraient en être exonérés.

Le champ des sanctions pénales serait élargi pour prévoir notamment l'inéligibilité des élus.

En outre, en lieu et place des travaux d'office qui peuvent être engagés par le maire ou le préfet si le propriétaire ne les fait pas, le rapport propose de privilégier la négociation à l'amiable au recours au juge de l'expropriation pour fixer l'indemnisation, notamment pour l'expropriation des propriétaires occupants et des propriétaires bailleurs de bonne foi, comme certains aménageurs le font aujourd'hui. Une réflexion plus large devrait également être engagée sur les situations justifiant l'expropriation afin d'adapter le Code de l'urbanisme et le Code de l'expropriation pour intégrer l'enjeu d'habitabilité.

#### **Optimiser les processus et outils opérationnels**

Le rapport souligne les problèmes de méconnaissances des situations d'insalubrité. Il propose de centraliser les signalements et les procédures dans un outil de gestion national et envisage à terme un registre national des logements.

Il préconise de donner aux propriétaires les moyens d'effectuer les travaux en systématisant l'offre d'accompagnement, en organisant la maîtrise d'ouvrage et le renforcement des financements.

Sur le traitement des copropriétés en difficulté, un fonds d'avance serait instauré pour les administrateurs provisoires et des prêts collectifs adaptés pour le financement des travaux en parties communes pourraient être mis en place.

#### **Déployer des plans territoriaux, intervenir dans les secteurs prioritaires**

Le Plan local de l'habitat (PLH) pourrait devenir le document de programmation de l'action sur la prévention et sur l'habitabilité et l'identification des secteurs prioritaires. Dans ces secteurs, un package opérationnel pourrait être créé afin de favoriser l'habitabilité résidentielle et environnementale ainsi qu'une instance de pilotage régionale et nationale de ces programmes.

L'expertise nationale devrait être rationalisée pour soutenir les territoires (compétence juridique, technique...), notamment sur le contentieux. Une cellule d'expertise nationale dédiée au traitement des îlots dégradés en centres anciens pourrait être créée. L'action des Pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) serait poursuivie pour faciliter la coordination au plan local et accompagner la transition. Le régime des aides des différents financeurs nationaux serait simplifié et adapté aux nouvelles procédures créées. Le Fonds d'aide au relogement d'urgence (FARU) pour le relogement et l'hébergement d'urgence serait reconduit et élargi aux propriétaires occupants (à noter : dans sa version déposée au Parlement le 27.9.19, le projet de loi de finances pour 2020 prévoit la suppression du FARU). Des conventions régionales entre l'Anah / l'ANRU / Action Logement / l'État permettraient de coordonner et optimiser les financements, en lien avec les projets territoriaux.

*En savoir plus : lire le rapport « Promouvoir l'habitabilité durable pour tous »*

## **Diagnostic des risques dans le secteur de l'immobilier résidentiel**

Haut Conseil de stabilité financière (HCSF), Octobre 2019

Cette note examine les risques pour la stabilité financière liés à l'immobilier résidentiel. L'analyse propose une étude de la dynamique du marché immobilier et des crédits à l'habitat. En s'appuyant sur l'indice des prix de l'immobilier et sur le taux de croissance annuel des prix de l'immobilier, les auteurs confirment que depuis 2015 le marché immobilier est en croissance. Cette évolution reste néanmoins hétérogène à travers le territoire et cette hausse se concentre principalement dans les grandes agglomérations. De plus, les niveaux records de volumes de transactions reflètent aussi cette dynamique du marché de l'immobilier. L'analyse souligne une augmentation de la production de crédits à l'habitat expliquée par des taux historiquement bas. Un nombre important

d'emprunteurs ont pu renégocier leurs crédits du fait de cette baisse de taux. Pour conclure cette première partie, l'étude s'intéresse à l'impact du marché immobilier français sur l'économie réelle en s'appuyant sur plusieurs modèles économétriques et en avançant quelques hypothèses sur cette question. La deuxième partie de la note examine les risques associés cette fois-ci à la dynamique de l'endettement des ménages. En France, cet endettement augmente de manière persistante depuis deux décennies. Cette hausse est singulière par rapport à d'autres grands pays comme l'Allemagne, l'Italie ou encore les États-Unis. L'analyse montre que le risque solvabilité des ménages est contrôlé par différents mécanismes souvent en lien avec des particularités françaises. La

note appelle à la vigilance sur la concordance entre une augmentation de l'endettement des ménages et l'assouplissement des conditions d'octroi des prêts. En effet, les auteurs attirent l'attention sur l'augmentation du taux d'effort moyen, de la maturité des prêts et une orientation à la baisse de l'apport initial. Cette partie s'intéresse également aux conséquences de l'évolution des conditions d'octroi notamment sur le risque de défaut des ménages. Dans sa dernière partie, la note se penche sur les risques pour les établissements de crédit en abordant

celui de la baisse des marges des banques françaises sur les crédits à l'habitat et celui d'une augmentation potentielle de la sinistralité des crédits immobiliers sur la rentabilité des banques. Le HCSF conclue par quatre sujets nécessitant une attention particulière : l'endettement croissant des ménages, l'évolution de la solvabilité des ménages emprunteurs, la profitabilité dégradée des crédits à l'habitat et le risque d'une nouvelle vague de renégociation.

*En savoir plus : lire la note*

## Les Français portent un regard sombre sur les quartiers « sensibles »

Nelly Guisse et Jörg Müller, CGET, septembre 2019

Le Centre de Recherche pour l'Étude et l'Observation des Conditions de vie (Crédoc) a conduit une étude pour le CGET portant sur la perception des quartiers qualifiés de sensibles et les mécanismes de construction de ces représentations. L'enquête « Conditions de vie et aspirations » est une enquête sociologique renouvelée chaque année depuis plus de 40 ans sur divers thèmes. L'enquête a été réalisée en juin 2018, en face à face auprès de 2 014 personnes vivant en France métropolitaine, et est représentative de l'ensemble de la population âgée de 18 ans et plus.

Plus de la moitié de la population associe spontanément l'idée d'insécurité pour qualifier les quartiers « sensibles ». Ceux-ci définissent ces quartiers par la délinquance, le trafic de drogue, la violence ou encore le danger. Ainsi, huit personnes sur dix sont « plutôt d'accord » avec l'idée que ces quartiers sont davantage touchés par la délinquance. Cette vision évolue avec l'âge et le niveau de revenus. De même, 50 % des français déclarent spontanément que ce sont des quartiers délaissés concentrant des difficultés (pauvreté et chômage) avec des habitants livrés à eux-mêmes. Ils estiment que le cadre de vie y est dégradé et que ce sont des territoires plutôt laissés à l'abandon. Globalement, 42 % des français trouvent que ces quartiers sensibles sont éloignés des zones d'activités

(commerces, emploi, ...) et 64 % considèrent qu'il serait plus simple aux habitants de ces quartiers de conduire leur projet de vie ailleurs. Dans une moindre mesure, la question de l'immigration est mise en avant en référence au caractère « cosmopolite » de la population et des différentes cultures qui cohabitent. Néanmoins, des évocations positives ressortent pour ces quartiers en raison du dynamisme de leur société civile. Un français sur deux déclare que les quartiers sensibles se démarquent par une forte solidarité entre les habitants, un tissu associatif dense et dynamique. Mais l'évolution de cette image s'est dégradée pour la majorité des français ces dix dernières années. Le regard porté sur les quartiers « sensibles » se bâtit en partie au travers des médias. La télévision par le biais des journaux d'actualité est de loin le premier canal d'information sur les quartiers « sensibles » pour 71 % des français. Également, les représentations de ces quartiers sont influencées par les liens personnels avec les quartiers « sensibles ». Un enquêté sur deux a des liens plus ou moins étroits avec des quartiers qu'ils qualifient comme « sensibles ». Enfin, de fortes attentes ressortent à l'égard des pouvoirs publics pour améliorer la situation de ces quartiers.

*En savoir plus : lire l'étude*

## Les émissions de CO2 liées à l'énergie en France de 1990 à 2017 – Facteurs d'évolution et éléments de comparaison internationale

Service de la donnée et des études statistiques, septembre 2019

Dans cette étude, le CGED s'intéresse à l'évolution des émissions de CO2 en France sur la période 1990-2017. L'objectif est de mesurer les contributions respectives de l'activité économique, de l'efficacité énergétique et du bouquet énergétique dans cette évolution d'abord dans leur globalité puis pour chacun des grands secteurs émetteurs.

Les résultats montrent une baisse des émissions de CO2 de 19 % à climat constant entre 1990 et 2018 malgré une hausse concomitante du PIB de 51 %. Cette baisse s'explique surtout par une forte diminution de l'intensité énergétique et du contenu carbone de l'énergie consommée. Cette dernière est avant tout une résultante du développement du

nucléaire dans les années 1990 ainsi que des énergies renouvelables depuis 2005. À titre de comparaison avec l'international, les émissions de CO2 par habitant en France sont inférieures de 59 % à celles des pays du G7. Un tel écart s'explique principalement par la mise en place d'un mix énergétique moins carboné en France. En effet, le nucléaire représente 42 % du mix énergétique en France contre 11 % en moyenne dans les pays du G7. De manière générale, le contenu carbone moyen de l'énergie primaire des pays du G7 a baissé depuis 1990 mais moins rapidement qu'en France. Cette baisse s'explique principalement par le développement des énergies renouvelables dans la



seconde moitié de la période, avec la progression de la biomasse, de l'éolien et du solaire.

Les résultats par grands secteurs montrent une baisse des émissions de CO<sub>2</sub> de 26 % dans le secteur résidentiel entre 2005 et 2017. Cette baisse est en grande partie le résultat de la diminution du contenu carbone de l'énergie qui elle-même s'explique par le regain des énergies renouvelables thermiques des logements ainsi qu'à la décarbonation du bouquet de production d'électricité. En outre, l'amélioration des performances thermiques des logements, résultant des réglementations thermiques sur les constructions neuves et des politiques d'incitation à la rénovation contribue aussi à cette baisse des émissions mais dans une moindre mesure ; cet effet est annulé en grande partie par la hausse du nombre de logements et celle de leur surface moyenne. À titre de comparaison avec les autres pays du G7, les émissions de CO<sub>2</sub> par habitant en France sont nettement moins importantes. Celles-ci sont en moyenne inférieures

de 58 % malgré une consommation d'énergie de chauffage plus importante.

À l'opposé, les émissions dans le secteur du transport de voyageurs connaissent une hausse. En France, elle représente 9 % malgré l'amélioration de la performance des véhicules. Au sein du G7, seuls le Japon et l'Italie présentent des émissions par habitant inférieures à la France. Concernant le transport de marchandises, les améliorations techniques et logistiques ont permis de stabiliser les émissions depuis le début des années 2010.

Enfin, le secteur productif a quant à lui connu une baisse des émissions de CO<sub>2</sub> de 19 % principalement grâce à l'amélioration des procédés de production, notamment dans l'industrie, et le recours croissant à l'utilisation d'énergies peu carbonées. La tertiarisation a joué un rôle important dans cette baisse car elle a favorisé le remplacement d'une partie de la production domestique par des importations.

*En savoir plus : lire l'étude*

## Minima sociaux et prestations sociales

Guillemette Buisson, Mathieu Calvo, Jérôme Hananel, Aurélien d'Isanto, Louis Kuhn, Céline Leroy, Romain Loiseau, Muriel Moisy, Adrien Papuchon, Anne-Sophie Pichavant, Cindy Reist, Nathan Rémila et Lucile Richet-Mastain, DREES, septembre 2019

La DREES publie une analyse des minima sociaux et de leurs bénéficiaires en croisant plusieurs sources de données disponibles en 2019 (Cnaf, MSA, Pôle emploi, Insee...). Le document dresse un portrait des caractéristiques des bénéficiaires, notamment en comparaison avec le reste de la population. Il interroge ensuite les effets redistributifs des dispositifs dans chacune des fiches dédiées aux différents minima sociaux. Par rapport aux études précédentes, la DREES donne des éléments complémentaires en étudiant la couverture des dépenses liées au logement par les aides au logement ou encore la distribution du chèque énergie.

La DREES souligne les enjeux en matière de logement pour les bénéficiaires de minima sociaux : ils vivent plus fréquemment dans un logement ne répondant pas aux normes de confort de base, un quart d'entre eux ne dispose pas de leur propre

logement ordinaire et un bénéficiaire sur cinq connaît une situation de surpeuplement accentué ou modéré. Fin 2017, plus de 6,6 millions de foyers allocataires percevaient une aide au logement. La même année, le nombre d'allocataires a diminué de 0,2 %, après une diminution de 0,3 % en 2015 et 0,6 % en 2016. Cette dernière diminution est avant tout induite par la diminution du nombre d'allocataires en accession à la propriété, soit 22 000 allocataires de moins entre fin 2016 et fin 2017.

La DREES pointe dans son rapport la contribution des allocations au logement à la réduction des inégalités de taux d'effort en matière de dépenses de logement. Si l'écart de taux d'effort en logement entre bénéficiaires de minima sociaux et population totale est considérable avant déduction des aides au logement, celui-ci est fortement réduit après la distribution de ces aides.

*En savoir plus : lire le rapport*

## Les vertus du financement grâce à l'épargne réglementée pour le logement social

Guillaume Gliquin, Banque des Territoire, août 2019

Les prêts de la Banque des Territoires mobilisent en grande majorité l'épargne populaire réglementée, c'est-à-dire les dépôts centralisés au fonds d'épargne des livrets A, LDDS et LEP. Ce mode de financement répond à différentes imperfections de marché et au besoin de financement à long terme des bailleurs sociaux.

Dans cette étude, la Banque des Territoires fait état des différentes vertus qu'apporte aux bailleurs HLM son mode de financement du logement social. Les prêts de la Banque des Territoires mobilisent en grande majorité l'épargne populaire réglementée,

c'est-à-dire les dépôts centralisés au fonds d'épargne des livrets A, LDDS et LEP. Selon l'auteur, ce mode de financement répond à différentes imperfections de marché et au besoin de financement à long terme des bailleurs sociaux pour trois différentes raisons.

D'abord, parce qu'au regard de l'offre de marché existante par ailleurs, ce mode de financement est très concurrentiel, tant sur le volume de crédit mobilisable que sur les taux proposés au regard des durées d'emprunts. En effet, le modèle de financement de la Banque des Territoire permet de proposer des durées d'emprunt pour lesquelles il

n'existe pas d'offre des banques commerciales. Pour le financement de la construction de logements sociaux, 70 % des prêts délivrés par la Banque des Territoires courent sur une durée de 40 à 60 ans. Ces durées de financement très longues facilitent l'équilibre des opérations sans générer de point de refinancement et donc de risques financiers à mi-parcours. Au regard de ses durées singulières, les taux proposés par la Banque des Territoires (indexés sur le taux du livret A) restent concurrentiels malgré un contexte particulier de taux nominaux très bas.

Ensuite, parce que la mobilisation de l'épargne réglementée permet de financer le logement social au gré des cycles financiers, économiques et immobiliers. Ainsi, le secteur de la construction de logement social n'a pas été affecté par les crises traversées en particulier en 2008/2009 mais également en 2012/2013, alors que celles-ci ont été d'ampleur très importante et de natures différentes. Bien au contraire, le logement social a joué un rôle contracyclique lors des ralentissements immobiliers.

Enfin, une dernière vertu de ce mode de financement concerne la faible sensibilité des résultats financiers

des bailleurs sociaux au cycle économique. Un modèle simule différents scénarii alternatifs concernant l'inflation (hors tabac) et les taux courts, ces deux variables influençant de nombreux paramètres structurant pour les comptes des bailleurs. Ainsi, l'inflation impacte le principal poste de recettes des bailleurs, les revenus locatifs mais également les principaux postes de dépenses, les charges d'exploitation et les annuités financières via son effet sur le taux du livret A. Globalement, la sensibilité globale des résultats des bailleurs sociaux à l'inflation est positive (si l'inflation augmente, l'autofinancement global des bailleurs augmente). À l'inverse, la sensibilité des résultats financiers des bailleurs sociaux aux taux courts est globalement négative. En résumé, le résultat financier des bailleurs, mesuré par l'autofinancement global, dépend en particulier de l'écart entre inflation et taux courts, soit de l'écart entre inflation et taux du livret A. À écart constant entre ces deux variables, l'autofinancement des bailleurs reste stable.

*En savoir plus : lire l'étude*

## Perspectives, l'étude sur le logement social

Banque des Territoires, septembre 2019

Le secteur du logement social a été affecté par plusieurs mesures importantes en 2017 et 2018, tant sur le plan financier avec la mise en place de la Réduction de loyer de solidarité (RLS) amputant les recettes locatives et l'augmentation de la TVA, que sur le plan organisationnel dans le cadre de la loi ELAN.

Ce sixième numéro de Perspectives présente le patrimoine des bailleurs sociaux, analyse leurs comptes consolidés entre 2012 et 2017 et propose une projection à 40 ans de la situation financière du secteur du logement social, marqué par d'importantes transformations depuis 2017.

La direction des prêts du fonds d'épargne de la Banque des Territoires propose chaque année une analyse financière rétrospective et prospective de la situation financière du secteur du logement social.

L'étude présente d'abord le patrimoine des bailleurs sociaux et une analyse de leurs comptes consolidés entre 2012 et 2017. Sur cette période, les bailleurs sociaux ont mené des programmes d'investissement dynamiques (construction et réhabilitation), tout en conservant une situation financière solide. La taille du parc social continue de progresser pour atteindre 5,3 millions de logements en 2017. L'autofinancement global s'établit à un niveau favorable (15 % des loyers) et contribue au financement de l'activité future. Le potentiel financier continue en effet d'augmenter, porté par le niveau de l'autofinancement.

L'étude propose également une projection à 40 ans de la situation financière du secteur du logement

social. Cette prospective repose sur des hypothèses financières et sectorielles du secteur du logement social dans sa globalité qui ne peuvent refléter l'hétérogénéité des situations financières des différents bailleurs. Selon ce scénario d'ensemble, grâce à une situation financière initiale solide, à l'évolution des taux d'intérêt (taux du livret A anticipé au plancher de 0,5 % entre 2020 et 2022) et aux plans d'accompagnement qui ont suivi la mise en place de la RLS et l'augmentation de TVA, le secteur pourrait être en mesure de tenir les engagements pris dans le cadre du pacte constructif en termes de construction de logements sociaux (110 000 agréments par an entre 2020 et 2022) et de rénovations (125 000 par an). Selon le scénario économique et sectoriel retenu, les bailleurs disposeraient ensuite globalement de la capacité financière suffisante pour maintenir à long terme la construction (100 000 logements par an) et la réhabilitation (100 000 logements par an) en particulier grâce au niveau du taux du livret A de long terme (1,7 %). Dans ce scénario, l'étude montre un point bas des réserves financières des bailleurs à l'horizon 2030. La prévision est très sensible aux hypothèses retenues. À titre d'exemple, si les loyers sociaux ne suivaient pas l'Indice de référence des loyers (IRL) à la suite des gels de loyers, si le taux d'impayés progressait ou si les prélèvements sur le secteur augmentaient, les bailleurs ne pourraient pas maintenir ce niveau d'investissements.

*En savoir plus : lire l'étude*

## Étude d'évaluation de l'efficacité passée, actuelle et future des dispositifs fiscaux incitatifs soutenant l'investissement immobilier neuf locatif en France

PrimeView, septembre 2019

Le cabinet de recherche économique et financière PrimeView a réalisé une étude d'évaluation de l'efficacité passée, actuelle et future des dispositifs fiscaux incitatifs soutenant l'investissement immobilier neuf locatif en France. À cet effet un simulateur a été mis en place pour évaluer les coûts et recettes pour l'État engendrés par les logements issus d'un dispositif fiscal incitatif ou construits à l'initiative des bailleurs personnes physiques. Plus de 700 000 logements neufs ont été construits entre 1999 et 2018 par le biais des dispositifs fiscaux contribuant positivement à l'équilibre des finances publiques depuis 2000. Pour autant, les prix de vente des logements neufs construits depuis le dispositif Besson (1998) n'ont pas d'impact sur les prix de l'immobilier. Il en est de même pour les loyers des logements neufs où ces derniers ne sont pas plus élevés que les loyers en général en France depuis 20 ans. De par leur spécificité, les dispositifs d'investissement permettent de cibler les profils d'investisseurs. L'analyse du profil des investisseurs dans l'immobilier locatif neuf fait ressortir un profil sociologique assez précis. Ce sont plutôt des personnes salariées vivant en couple et d'âge proche de la cinquantaine. Bien souvent, ils sont

propriétaires de leur résidence principale et disposent de deux revenus dans le foyer principalement inférieur à 72 k€. De fait, ils sont imposés généralement à un taux inférieur ou égal à 30 %. Au fil des années, les critères d'éligibilité aux dispositifs se sont affinés. En termes de localisation, une restriction aux seules zones A bis, A et B1, introduite en 2018, permet de focaliser sur les zones dites tendues c'est-à-dire là où l'offre de logements est insuffisante par rapport à la demande. Au niveau des revenus, les contraintes n'ont pas changé : mêmes conditions de ressources pour les locataires, de loyers pratiqués, pour conserver les besoins spécifiques de logements intermédiaires dans les zones dépourvues de ce type de logement. Les risques liés à une potentielle disparition d'un des dispositifs incitatifs à l'investissement neuf locatif semblent importants pour la sphère publique aussi bien en termes de logements construits que d'emplois. D'après cette étude, le dispositif fiscal Pinel apparaît aujourd'hui comme un outil plus mature par rapport aux autres dispositifs plus anciens et reste attractif pour l'investisseur.

*En savoir plus : lire l'étude*



## Actualité juridique

### Financement

#### Participation à l'effort de construction

(décret n° 2019-727 du 9.7.19 : JO du 11.7.19)

La convention quinquennale 2018-2022 conclue entre l'État et Action Logement prévoit le financement de l'association Foncière Logement (CCH : L.313-34) par la Participation supplémentaire des employeurs à l'effort de construction (cf. [Habitat Actualité n° 161](#)).

Le décret du 9 juillet 2019 met en place cet engagement dans le cadre des dispositions réglementaires (CCH : R.313-29-3), qui permettra, d'une part, de renforcer le contrôle et le suivi des flux versés au titre des emplois de la participation supplémentaire des employeurs à l'effort de construction et, d'autre part, de contribuer à diminuer les prélèvements sur le fonds de la participation des employeurs à l'effort de construction en faveur de l'association Foncière Logement.

#### Calcul des aides personnelles au logement et de la prime de déménagement

(arrêté du 27.9.19 : JO du 1.10.19)

L'arrêté du 27 septembre 2019 revalorise les paramètres du barème des aides personnelles au logement à hauteur de 0,3 %. À la suite de la codification des aides personnelles au logement au sein du livre VIII du CCH, l'arrêté abroge les arrêtés précédents et reprend l'ensemble des paramètres relatifs aux modalités de calcul des aides au logement et à la prime de déménagement.

Ces dispositions sont applicables aux prestations dues à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2019.

#### Gestion des aides personnelles au logement et loi ELAN

(circulaire Cnaf n° 2019-010 du 7.8.19)

La circulaire Cnaf du 7 août 2019 présente les principaux axes de la loi ELAN ayant un impact sur la gestion des aides personnelles au logement et leurs conséquences sur l'activité de la Caf.

Elle précise notamment que les locataires titulaires d'un bail mobilité sont éligibles à l'aide au logement (la condition de résidence principale d'au moins 8 mois par an ne leur est pas applicable). Un ajustement du Cerfa de demande et de la télé-procédure sont en cours de discussion avec les services ministériels.

Par ailleurs, dans le cadre de la faculté ouverte, sous conditions, aux locataires du parc social de sous-louer une partie de leur logement (loi ELAN : art. 116), elle indique que les droits aux aides au logement du locataire et du sous-locataire sont examinés selon les règles en vigueur dans l'attente des barèmes applicables à ces situations de sous-

location. Les mêmes modalités sont applicables à la cohabitation intergénérationnelle solidaire jusqu'à la publication de la charte encadrant ce mode d'habitat. Enfin, la circulaire rappelle que lorsqu'un locataire du parc social se voit fixer une indemnité d'occupation par décision judiciaire, le paiement de cette indemnité justifie le versement de l'aide au logement. Dans le cadre d'un protocole de cohésion sociale, le bailleur est tenu d'informer la Caf de la dénonciation ou de la fin du protocole, ainsi que de la signature d'un nouveau bail le cas échéant.

#### Taux plafonds des prêts conventionnés

(avis SGFGAS n° 76 du 3.10.19)

Le taux de référence à prendre en considération pour la détermination des taux d'intérêt maxima des prêts conventionnés autorisés à compter du 1<sup>er</sup> novembre 2019, est fixé à 0,00 % contre 0,15 % depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2019.

Durée du prêt	Taux d'intérêt plafonds des PC ordinaires (métropole) et des PAS (métropole et DOM) à compter du 01/11/2019	
	Taux fixes (1)	Taux variables (2)
< 12 ans	2,30 %	2,30 %
Entre 12 ans et 15 ans	2,50 %	
Entre 15 ans et 20 ans	2,65 %	
> 20 ans	2,75 %	

(1) Prêts à annuités constantes, progressives ou indexées. (2) Quelle que soit la durée du prêt.

#### Nouvelle convention AERAS

(Convention AERAS : 22.7.19)

Un avenant à la Convention AERAS a été signé le 22 juillet 2019 par le ministre des Solidarités et de la Santé et le ministre de l'Économie et des Finances, les représentants de la profession bancaire, financière et de l'assurance, et les associations représentant les personnes malades ou en situation de handicap, ainsi que celles représentant les consommateurs.

Pour mémoire, la Convention AERAS entrée en vigueur le 7 janvier 2007 vise à permettre l'accès à l'assurance emprunteur et l'accès au crédit des personnes présentant ou ayant présenté un risque aggravé de santé. La convention est divisée en plusieurs parties relatives à :

- la diffusion de l'information sur l'existence de la Convention et ses dispositions et l'accompagnement des personnes ;

- le traitement des données personnelles nécessaires à la souscription et à l'exécution des contrats ;
- la couverture des risques liés aux emprunts ;
- le « droit à l'oubli » et la grille de référence AERAS ;
- le processus d'instruction des demandes d'emprunt ;
- les instances de suivi de la Convention ;
- l'application effective des engagements.

La convention met en place un droit à l'oubli, qui permet aux anciens malades du cancer, passé un certain délai, de ne plus avoir à déclarer leur maladie lors de la souscription d'un contrat d'assurance emprunteur et de ne se voir appliquer aucune exclusion de garantie ou surprime.

Ce dispositif est applicable sous deux conditions :

- que les contrats d'assurance couvrent les prêts à la consommation affectés ou dédiés, les prêts

professionnels pour l'acquisition de locaux et/ou de matériels et les prêts immobiliers ;

- que l'échéance des contrats d'assurance intervienne avant les 71 ans de l'emprunteur.

Pris en application de la loi du 26 janvier 2016 de modernisation de notre système de santé (art. 190), l'avenant du 22 juillet 2019 abaisse le nombre d'années à partir duquel le droit à l'oubli s'exerce. Désormais, l'assureur ne pourra solliciter aucune information médicale relative à une pathologie cancéreuse dès lors que le protocole thérapeutique de cette pathologie est achevé depuis plus de dix ans (auparavant 15 ans). La fin du protocole thérapeutique est la date de fin du traitement actif du cancer. Pour les cancers diagnostiqués avant l'âge de 18 ans, le délai est porté à cinq ans (auparavant, la mesure concernait les cancers diagnostiqués avant l'âge de 15 ans).

Les dispositions relatives au droit à l'oubli sont d'effet immédiat.

## Fiscalité

### Modification du zonage A/B/C (Poitiers et Angers)

(arrêté du 4.7.19 : JO du 5.7.19)

L'arrêté du 4 juillet 2019 modifie le zonage A/B/C et précise que les villes de Poitiers (86, Vienne) et d'Angers (49, Maine-et-Loire) passent de la zone B2 à la zone B1. Elles deviennent ainsi éligibles au dispositif fiscal « Pinel » sans autre condition. Pour mémoire, les communes situées en zone B2, pour celles faisant l'objet d'un agrément, n'étaient éligibles au dispositif que jusqu'au 15 mars 2019 (loi de finances pour 2019 : art. 187).

### Taxe foncière et notion de terrain constructible

(CE : 1.7.19)

La taxe foncière est établie annuellement sur les propriétés non bâties de toute nature sises en France, à l'exception de celles qui en sont expressément exonérées par les dispositions du Code général des impôts (CGI : art. 1393). Elle est établie pour l'année entière d'après la situation du contribuable au 1<sup>er</sup> janvier de l'année de l'imposition (CGI : art. 1415).

Pour l'application de ces dispositions, le Conseil d'État précise que « un terrain qui est destiné, par la volonté de son propriétaire, à supporter des

constructions, doit être classé dans la catégorie des terrains à bâtir, sauf si le propriétaire se trouvait, au premier janvier de l'année d'imposition et pour des raisons tirées des règles relatives au droit de construire, dans l'impossibilité d'y édifier des constructions ou de les vendre à cette fin ».

Par ailleurs, il considère qu'un terrain situé dans une Zone d'aménagement concerté (ZAC) ne peut être regardé comme étant dans l'impossibilité d'y édifier des constructions pour des raisons tirées des règles relatives au droit de construire. La ZAC relève d'une zone urbaine ou d'une zone désignée comme étant à urbaniser, quand bien même, dans ce dernier cas, la délivrance d'autorisations individuelles d'urbanisme resterait subordonnée à la réception de travaux de viabilisation et d'aménagement non encore achevés.

En l'espèce, les parcelles acquises par l'aménageur dans le cadre d'une ZAC, lorsqu'elles se situent, au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition, dans une zone urbaine ou dans une zone désignée comme étant à urbaniser, doivent être classées dans la catégorie des terrains à bâtir, au sens et pour l'application de la taxe foncière, sauf pour leur propriétaire à établir qu'une partie d'entre elles a vocation à recevoir une autre affectation.

## Location

### Pièce justificative d'identité demandée au candidat locataire

(décret n° 2019-1019 du 3.10.19 : JO du 5.10.19)

Le décret du 5 novembre 2015 fixant la liste des pièces justificatives pouvant être demandées au candidat à la location ou à sa caution prévoyait notamment que le bailleur puisse demander que lui

soit fournie une pièce justificative d'identité comportant la signature du titulaire. Cette règle constituait un obstacle pour l'accès au logement privé de certains ressortissants étrangers dépendant d'États dont les autorités ne délivrent pas forcément une pièce d'identité sur laquelle apparaît la signature de leur titulaire.

Le présent décret supprime ainsi la possibilité d'exiger du candidat à la location ou de sa caution que la pièce justificative d'identité produite comporte la signature de son titulaire.

### Loi de 48 : augmentation des loyers au 1<sup>er</sup> juillet 2019

(décret n° 2019-968 du 17.9.19 : JO du 19.9.19)

Le décret revalorise les prix de base au mètre carré des locaux soumis à la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948. Le taux d'augmentation, à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2019, est de 1,70 %. Il concerne les locaux des catégories III A et III B, II A, II B et II C.

*En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2007-49*

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

(arrêté du 26.6.19 : JO du 13.7.19)

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.

L'arrêté du 26 juin 2019 complète l'arrêté du 13 juin 2019 (cf. [Habitat Actualité n° 169](#)), qui précise le montant qui correspond au niveau de ressources le plus élevé du quartile des demandeurs aux ressources les plus faibles, pour y intégrer la commune de Dinan (Côtes d'Armor).

### Stockage de meubles dans les boîtes de stationnement des immeubles HLM

(arrêté du 23.8.19 : JO du 22.9.19)

Afin de réduire la vacance au sein de certains parcs de stationnement des bailleurs sociaux, l'arrêté du 23 août 2019 autorise, à titre expérimental, l'utilisation, à des fins de stockage, des boîtes de stationnement situés dans les parcs de stationnement des bâtiments d'habitation des bailleurs sociaux. L'expérimentation concerne le parc existant de stationnements couverts, respectant la réglementation relative à la protection contre l'incendie (arrêté du 31.1.86), situés sur le territoire métropolitain. L'expérimentation pourra être mise en place, sous réserve de certaines conditions relatives aux boîtes, notamment :

- leur emplacement au sein de l'immeuble (être situés au plus bas au deuxième niveau en sous-sol, sauf en présence d'un système d'extinction automatique à eau) ;
- leur superficie (26 m<sup>2</sup> au maximum) ;

- leurs caractéristiques (être entièrement clos, avec des parois pleines et maçonnées, avec un système de fermeture et de ventilation, ...)
- les dispositions prises par le bailleur pour faciliter l'intervention éventuelle des secours.

Le type de produits pouvant être stockés est également réglementé. Certains produits sont interdits (liste en annexe de l'arrêté).

L'expérimentation est conduite pendant une durée de trois ans sur tout le territoire français métropolitain à compter de la publication du présent arrêté. Un comité de suivi de l'expérimentation est mis en œuvre.

### Mise en œuvre du forfait pour l'habitat inclusif

(instruction du 4.7.19 : BO : 23.9.19)

La loi ELAN (art. 129) définit l'habitat inclusif comme un mode d'habitat destiné « aux personnes handicapées et aux personnes âgées qui ne souhaitent pas être hébergées en établissement, veulent conserver un logement propre, mais qui ne sont pas assez autonomes pour vivre seules ou ne souhaitent pas se retrouver isolées ». Elle a créé un forfait pour l'habitat inclusif, « attribué pour toute personne handicapée ou toute personne âgée en perte d'autonomie résidant dans un habitat répondant aux conditions ».

Ce forfait, dont les modalités ont été précisées dans un décret du 24 juin 2019 (cf. [Habitat Actualité n° 169](#)), s'imputera sur les crédits de la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie (CNSA) et distribué par les Agences régionales de santé (ARS) qui décideront ensuite des projets pouvant bénéficier du forfait. Il vise à financer l'animation du projet de vie sociale et partagée.

L'instruction du 24 juin 2019 présente les modalités de déploiement du dispositif d'habitat inclusif sur les territoires. Elle est complétée par une série d'annexes et de fiches techniques, concernant les types d'habitat visés (logements-foyers, résidences sociales, colocations...), le public visé, les modes d'attribution du forfait et les porteurs de projet.

Elle explique comment les dispositifs de Prestations de compensation du handicap (PCH) et l'Allocation personnalisée d'autonomie (APA) peuvent être mis en commun au sein de l'habitat inclusif, de façon à additionner tout ou partie des moyens financiers reçus par chacun pour financer de façon groupée les aides identifiées.

### Sous-location illégale : remboursement des loyers perçus

(Cass. Civ III : 12.9.19)

Sauf autorisation du bailleur, les sous-loyers perçus par le preneur appartiennent au propriétaire et doivent lui être remboursés.

En l'espèce, un bailleur avait délivré un congé pour reprise à ses locataires et avait saisi le juge afin qu'il valide le congé. Ayant découvert que les locataires avaient sous-loué le logement sans son autorisation,

le bailleur a également demandé le remboursement des sous-loyers.

Les juges du fonds ont condamné les locataires à restituer les loyers issus de la sous-location illégale. Dans leur pourvoi en cassation, les locataires ont soutenu que « les sous-loyers perçus par un locataire au titre d'une sous-location ne constituent pas des fruits civils appartenant au bailleur par accession mais l'équivalent économique du droit de jouissance conféré au preneur ». Ils considéraient également qu'une sous-location irrégulièrement consentie est inopposable au propriétaire, mais qu'elle produit tous ses effets entre le locataire principal et le sous-locataire. Ce pourvoi est rejeté. Pour la Cour de Cassation, les sous-loyers perçus par le preneur constituent des fruits civils qui appartiennent par accession au propriétaire, sauf lorsque la sous-location a été autorisée par le bailleur.

### Place de stationnement des logements sociaux

(Rép. Min n° 08421 : JO Sénat du 4.7.19)

La location d'un logement HLM n'est pas subordonnée à la location d'une aire de stationnement (CCH : L.442-6-4). Les locataires du parc social peuvent renoncer à louer un emplacement de stationnement. Dissociable du logement, il peut donner lieu à un bail distinct du contrat de location du logement, avec un loyer accessoire (CCH : R.353-16).

Ainsi, le ministre de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales rappelle que les bailleurs peuvent :

- louer les aires de stationnement à toute personne (tiers au logement) pour un montant libre ;
- fixer un coût pour l'aire de stationnement qui puisse être attractif pour les locataires ;
- louer plusieurs aires de stationnement aux locataires qui le souhaitent.

En outre, les communes ont la possibilité de réguler le nombre de places de stationnement dans les constructions nouvelles et de mettre en œuvre une politique de stationnement de surface et de contrôle de la régularité des occupations du domaine public.

### Sous-location dans le parc HLM

(Rép. Min n° 08949 : JO Sénat du 4.7.19)

Le ministre de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales rappelle que la sous-location d'un logement social n'est autorisée que dans les cas prévus par la loi, c'est-à-dire, depuis la loi ELAN, dans le cadre des contrats de cohabitation intergénérationnelle (CCH : L.631-17) ou au bénéfice des personnes de plus de 60 ans ou à des personnes adultes présentant un handicap (CCH : L.442-8-1). Il précise que, dans ce cas, le

coût de la ou des pièces principales sous-louées est calculé au prorata du loyer et des charges rapportées à la surface habitable du logement.

### Lutte contre la prolifération de parasites

(Rép. Min n° 10491 : JO Sénat du 11.7.19)

Interrogé sur la répartition des frais liés à l'éradication des nuisibles entre le bailleur et le locataire dans un logement et, plus particulièrement, s'agissant des punaises de lit, le ministre de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales rappelle que l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989, dans sa rédaction issue de la loi ELAN, prévoit l'obligation pour le bailleur de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites. Ainsi, en cas d'infestation de punaises de lit, le bailleur est dans l'obligation de payer les frais de désinsectisation. Néanmoins, en cours de bail, si le bailleur démontre que l'infestation par les punaises de lit est due à un manque d'entretien du locataire, il pourra lui imputer la désinsectisation du logement, le locataire étant tenu de veiller à son entretien courant et aux menues réparations (loi du 6.7.89 : art. 7). Par ailleurs, le règlement sanitaire de chaque département peut prévoir des mesures d'hygiène à mettre en œuvre dans les lieux d'hébergement collectif.

### Acquisition de patrimoine par un bailleur HLM

(Rép. Min n° 08708 : JO Sénat du 5.9.19 et n° 11461 : JO Sénat du 19.9.19)

Interrogé à deux reprises sur les conséquences de l'acquisition par un bailleur HLM d'un logement occupé du parc privé, le ministre de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales rappelle que la loi ELAN a ouvert un choix au locataire en place au moment du conventionnement APL (CCH : L.353-7). Le locataire peut conclure un nouveau bail conforme aux stipulations de la convention APL. En ce cas, il bénéficie d'un statut plus protecteur, mais potentiellement soumis au Supplément de loyer de solidarité (SLS). Il peut en outre refuser de signer un bail social ; le bail en cours, soumis à la loi du 6 juillet 1989, reste inchangé et l'organisme HLM ne peut donc imposer un nouveau loyer, ni modifier unilatéralement le bail. Le ministre précise que le régime du logement social figurant dans le Code de la construction et de l'habitation ne s'applique pas. Le locataire ne pourra pas se voir appliquer un Supplément de loyer de solidarité/SLS (CCH : L.441-3).



## Publics en difficulté

### Délimitation des quartiers prioritaires de la politique de la ville

(CE : 1.7.19)

Le Conseil d'État rappelle les modalités prévues pour délimiter les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV). Cette délimitation doit être effectuée en tenant compte d'un « nombre minimal d'habitants » et d'un écart de développement économique et social apprécié « par un critère de revenu des habitants », conformément à la loi du 21 février 1994 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine (art. 5). Ces éléments sont appréciés à partir des données produites par l'INSEE permettant de mesurer la répartition des revenus des habitants par unité de consommation sur des carreaux standardisés de 200 mètres de côté. Le Conseil d'État précise qu'il y a lieu de tenir compte du nombre et des revenus fiscaux des personnes résidant dans la commune. Par suite, la population non résidente qui fréquente un secteur de la commune, ne peut légalement être prise en considération.

### DALO et évaluation du préjudice

(CE : 24.7.19)

L'évaluation du préjudice subi par un demandeur DALO du fait de l'absence de relogement doit notamment prendre en compte le nombre de personnes composant le foyer pendant la période de responsabilité de l'État.

En l'espèce, un demandeur a été reconnu, par la commission de médiation, prioritaire et devant être relogé d'urgence au motif qu'il résidait avec ses cinq enfants et son compagnon dans un logement sur-occupé, avec au moins une personne mineure.

En l'absence de proposition de relogement dans le délai de six mois imparti au préfet, il a saisi le tribunal administratif de Paris d'un recours indemnitaire. La responsabilité de l'État a été retenue. Toutefois, l'indemnisation obtenue n'as pas tenu compte de la présence de deux enfants nés après le passage de son dossier devant la commission de médiation.

Le Conseil d'État rappelle, en application de sa jurisprudence constante ([CE : 28.7.17, n° 397513](#) ; [CE : 28.3.19, n° 414630](#)), que les troubles dans les conditions d'existence subis par le demandeur du fait de l'absence de relogement doivent être appréciés en fonction des conditions de logement qui ont perduré du fait de la carence de l'État mais également du nombre de personnes composant le foyer pendant la période de responsabilité (qui court à compter de l'expiration du délai de trois ou six mois suivant la décision de la commission de médiation). Il y a ainsi lieu de tenir compte, pour les évaluer, de l'évolution de la composition du foyer et de la naissance de deux enfants au cours de cette période.

### Droit de propriété et droit au respect du domicile

(Cass. Civ III : 4.7.19)

En l'espèce, les propriétaires d'un terrain ont assigné en référé expulsion les occupants sans droits ni titres présents sur leur parcelle. Le juge des référés accueille leur demande : le droit de propriété ayant un caractère absolu, toute occupation sans droit ni titre du bien d'autrui constitue un trouble manifestement illicite permettant aux propriétaires d'obtenir en référé l'expulsion des occupants.

Au soutien de leur pourvoi en cassation, les occupants de la parcelle invoquent l'article 8 de la Convention européenne des droits de l'homme (CEDH) protégeant le droit au respect de la vie privée et familiale. Selon eux, la perte d'un logement est une atteinte au droit au respect du domicile et toute personne qui risque d'en être victime doit pouvoir en faire examiner la proportionnalité par un tribunal. Ainsi, les requérants considèrent que le juge des référés aurait dû mettre en balance le droit de propriété et le droit au respect de leur domicile et de leur vie privée avant d'ordonner leur expulsion.

Pour la Cour de Cassation, l'expulsion est la seule mesure de nature à permettre au propriétaire de recouvrer la plénitude de son droit sur le bien occupé illicitement. Dès lors, l'ingérence qui en résulte dans le droit au respect du domicile de l'occupant n'est pas disproportionnée eu égard à la gravité de l'atteinte portée au droit de propriété.

## Contrats

### Compromis de vente et compétence territoriale

(Cass. Civ II : 27.6.19)

Pour mémoire, outre la juridiction du lieu où demeure le défendeur, le demandeur a le choix de porter l'affaire devant la juridiction du lieu de livraison effective de la chose ou le lieu d'exécution de la

prestation de service en matière contractuelle ([CPC : art. 46, al. 2](#)). Le demandeur dispose ainsi d'une option de compétence territoriale.

La Cour de Cassation souligne que cette option prévue en matière contractuelle ne concerne que les contrats impliquant la livraison d'une chose ou l'exécution d'une prestation de services. Elle en



déduit qu'elle ne s'applique pas au compromis de vente.

### **VEFA : forclusion de l'action en réparation des vices de non-conformité apparente**

(Cass. Civ III : 11.7.19)

En présence de vices et non-conformités apparents, l'acquéreur d'un immeuble vendu en l'état futur d'achèvement dispose d'un nouveau délai d'un an à compter du prononcé de la dernière ordonnance de référé pour assigner le vendeur.

En l'espèce, une maison, acquise en l'état futur d'achèvement, est livrée avec des réserves. Le vendeur est condamné par une première ordonnance à lever les réserves. Moins d'un an plus tard, une deuxième ordonnance ordonne une expertise. Les réserves n'étant toujours pas levées deux ans après, l'acquéreur assigne le vendeur au fond. Le vendeur considère qu'il est forclos car l'action permettant d'obtenir la réparation des désordres doit être initiée dans l'année de la réception des travaux.

La Cour de cassation retient que la première ordonnance a bien interrompu le délai de forclusion depuis la livraison, ouvrant un nouveau délai d'un an à la suite à cette interruption. Ce nouveau délai a lui-même été également interrompu par la seconde ordonnance relative à la mesure d'expertise. Cette dernière ordonnance fait démarrer un nouveau délai d'un an. L'assignation au fond est donc irrecevable, car intervenue plus d'un an après la dernière ordonnance.

Cette solution s'inscrit dans une jurisprudence constante de la Cour de cassation en matière d'interruption par une demande en justice, même en

référé ([Cass. Civ II : 18.9.03, n° 01-17854](#) ; [Cass. Civ III : 21.6.00, n° 99-10313](#)).

### **Défaut d'information de l'acquéreur sur les risques naturels prévisibles**

(Cass. Civ III : 19.9.19)

Lorsqu'un arrêté préfectoral délimitant une zone de risques naturels est publié entre la promesse de vente et l'acte authentique, le dossier de diagnostic technique doit être complété (CCH : L.271-4).

En l'espèce, une société civile immobilière a acquis un terrain de camping. En parallèle, une autre société a acquis le fonds de commerce du camping. À la suite du refus d'un permis de construire pour le local technique d'une piscine chauffée, les acquéreurs du terrain et du fonds de commerce ont assigné le vendeur en résolution des ventes et en indemnisation de leurs préjudices pour défaut d'information sur l'existence d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles (Code de l'environnement : [L.125-5](#)).

Le terrain de camping était en effet situé en zone rouge du plan de prévention des risques d'inondation approuvé par arrêté publié entre la promesse de vente et la signature de l'acte authentique.

Pour la Cour de Cassation, lorsque l'immeuble objet de la vente est inscrit dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles après la signature de la promesse de vente, le dossier de diagnostic technique doit être complété par un état des risques ou par une mise à jour de l'état des risques existants lors de la signature de l'acte authentique. À défaut, la résolution de la vente doit être prononcée.

## Assurance construction / Assurance habitation

### **Normes parasismiques et garantie décennale**

(Cass. Civ III : 19.9.19)

Des travaux de nature parasismique apportant d'importantes modifications de structures des bâtiments existants sont de nature à engager la responsabilité décennale de leur auteur, du fait du non-respect des règles parasismiques en vigueur au moment du dépôt du permis de construire.

En l'espèce, le maître d'ouvrage avait transformé une ferme en appartements locatifs en confiant le

chantier à deux entreprises. Après avoir constaté la non-conformité de l'immeuble rénové aux normes parasismiques, il a assigné les entreprises et leurs assureurs respectifs.

La Cour de cassation rappelle que le non-respect des règles parasismiques constitue un désordre décennal, dès lors qu'elles étaient applicables au moment du dépôt du permis de construire, confirmant sa jurisprudence en la matière ([Cass. Civ. III : 1.12.10, n° 09-15-282](#)).

## Copropriété

### **Assemblée générale : absence de la mention du nom d'un copropriétaire identifiable**

(Cass. Civ III : 11.7.19)

Une décision adoptée en assemblée générale n'est pas entachée de nullité si le nom du copropriétaire n'est pas mentionné dans le procès-verbal, à

condition qu'il soit identifiable par les autres mentions de celui-ci.

En l'espèce, il ressort du procès-verbal, dépourvu de la mention du nom du copropriétaire opposant, qu'il a voté avec 919 voix et la feuille de présence identifie un seul copropriétaire disposant de 919 voix. En

rapprochant ces deux éléments, permettant l'identification certaine du copropriétaire, la Cour de cassation en déduit que la décision adoptée n'est pas entachée de nullité car le copropriétaire est identifiable.

Pour rappel, la sanction en cas d'absence cumulée de la mention du nom du copropriétaire et du nombre de tantièmes entraîne la nullité de la décision concernée, voire même parfois de l'assemblée générale (Cass. Civ. III : 28.4.11, n° 10-15264).



## Qualité de l'habitat

### CEE et installations soumises à quotas d'émission de gaz à effet de serre

(décret n° 2019-975 du 20.9.19 / arrêté du 20.9.19 : JO du 22.9.19)

Pris en application de la loi PACTE du 22 mai 2019, un décret et un arrêté du 20 septembre 2019 prévoient les conditions dans lesquelles les actions d'économies d'énergie réalisées dans les installations soumises à quotas d'émission de gaz à effet de serre peuvent donner lieu à la délivrance de Certificats d'économies d'énergie (CEE). Ces installations sont désormais éligibles au système des CEE sous deux conditions. L'opération doit générer des économies d'énergie pour des activités éligibles à la délivrance de quotas d'émission de gaz à effet de serre gratuits ou pour la production de chaleur livrée par de telles activités. L'installation classée doit par ailleurs être couverte par un système de management d'énergie conforme à la norme internationale applicable (Norme ISO 50001), certifié par un organisme accrédité, à la date d'engagement de l'opération ou au plus tard à la date de début du mesurage. Des équipements de mesure seront par ailleurs installés pour s'assurer de la réalité des économies d'énergie obtenues.

Le ministre en charge de l'énergie peut en outre préciser les modalités de mesurage et de calcul du volume des CEE, pour certaines actions d'économie d'énergie.

L'arrêté précise que l'extension de l'éligibilité des installations couvre rétroactivement les opérations d'économies d'énergie engagées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019.

### Programme « Service d'accompagnement pour la rénovation énergétique » (SARE)

(arrêté du 5.9.19 : JO du 8.9.19)

L'arrêté du 5 septembre 2019 valide le programme « Service d'accompagnement pour la rénovation énergétique » (SARE) dans le cadre du dispositif des Certificats d'économies d'énergie (CEE). Ce programme a pour objet le déploiement d'un service d'information et d'accompagnement pour la rénovation énergétique des logements et des petits locaux tertiaires sur le territoire. Il sera porté par l'Ademe, en association avec les régions, les départements et les EPCI volontaires. Il s'inscrira dans la stratégie de la marque « FAIRE ».

Trois missions sont identifiées :

- soutenir le déploiement d'un service d'accompagnement des particuliers ;
- créer une dynamique territoriale avec les professionnels autour de la rénovation des logements ;
- soutenir le déploiement d'un service de conseils aux petits locaux tertiaires privés ( inférieurs à 1 000 m<sup>2</sup>).

Le cofinancement apporté dans le cadre des CEE, à hauteur de 200 millions d'euros d'ici le 31 décembre 2024, soit 40 TWhc, « pourra couvrir jusqu'à 50 % des coûts », selon une logique de rémunération à la performance. Le reste sera cofinancé par les collectivités territoriales. Seront signées une convention nationale (État / Ademe / obligés et les autres acteurs) et des conventions régionales avec chaque porteur associé (entre l'État, les financeurs et les porteurs).

### Individualisation des frais de chauffage et de refroidissement

(arrêté du 6.9.19 : JO du 10.9.19)

Pris pour application du décret du 22 mai 2019, l'arrêté du 6 septembre 2019 complète le dispositif d'individualisation des frais de chauffage, élargi aux installations centrales de froid par la loi ELAN du 23 novembre 2018.

Il précise les cas d'impossibilité d'installer des compteurs individuels ou, le cas échéant, des répartiteurs de frais de chauffage pour des raisons techniques ou de rentabilité économique. Il détermine un cadre d'utilisation des méthodes alternatives pour satisfaire à l'obligation d'individualisation. Enfin, il définit les modalités de répartition des frais de chauffage et de refroidissement.

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

### Compteurs « Linky » et pouvoir de police du maire

(CE : 11.7.19)

Un maire ne peut pas s'opposer à l'installation de compteurs « Linky » sur le territoire de sa commune. En l'espèce, un maire avait décidé de s'opposer à l'installation de compteurs communicants, invoquant les conséquences néfastes qu'ils étaient susceptibles d'avoir sur la santé des habitants.

Le Conseil d'État juge que le maire d'une commune, au titre de ses pouvoirs de police générale, n'est pas compétent pour prendre une telle décision. C'est à l'État qu'il incombe de veiller au bon fonctionnement

de ces compteurs et à la protection de la santé publique par la limitation de l'exposition du public aux ondes électromagnétiques.

Il écarte également le principe de précaution, qui ne permet pas au maire d'excéder le champ de ses compétences.

## Urbanisme

### Protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation

(arrêtés n° LOGL1907227A et n° LOGL1907229A du 7.8.19 : JO du 11.8.19)

Un premier arrêté du 7 août 2019 procède à la mise en cohérence des textes concernant la performance incendie des revêtements extérieurs de façade lors des rénovations de façade, et des façades neuves ainsi que l'isolation des parois par l'intérieur. Il précise les mesures à instaurer afin de limiter dans chaque famille de bâtiment la propagation du feu par les façades, d'un niveau à l'autre. Cet arrêté tient également compte des dispositions de la loi ELAN portant sur l'application des règles de sécurité-incendie aux constructions neuves disposant d'un duplex ou d'un triplex en haut des immeubles de quatrième famille. Désormais, les habitations dont le plancher bas du niveau le plus haut est situé à 50 mètres au plus au-dessus du niveau du sol utilement accessible aux engins des services publics de secours et de lutte contre l'incendie, et qui ne relèvent pas des trois autres familles d'habitation, appartiennent à la quatrième famille de bâtiments. Ces dispositions s'appliquent pour les bâtiments dont la demande de permis de construire est déposée à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2020. Un deuxième arrêté du 7 août 2019, pris en application du décret du 16 mai 2019, détaille les solutions de sécurité incendie acceptables qui pourront être appliquées lors de la rénovation des façades de ces immeubles de

moyenne hauteur. Il s'applique aux travaux de rénovation de façade des immeubles d'habitation dont la hauteur est comprise entre 28 et 50 mètres pour lesquels la demande de permis de construire ou la déclaration préalable est déposée à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020.

### Permis de construire valant division et taxe d'aménagement

(CE : 19.6.19)

L'administration est en mesure de demander le titre de perception de la taxe d'aménagement à un seul des deux titulaires d'un permis de construire valant division.

En l'espèce, deux propriétaires ont obtenu à la même date, un permis de construire pour deux maisons individuelles sur un terrain devant être divisé avant l'achèvement des travaux. L'administration a émis deux titres de perception de la taxe d'aménagement à l'encontre d'un des deux propriétaires. Le tribunal administratif a annulé ce recouvrement au motif qu'il mettait à la charge d'un seul la totalité de la taxe d'aménagement. Le Conseil d'État considère que la taxe peut être demandée à l'un des titulaires du permis ou à chacun des bénéficiaires, à condition que le montant cumulé correspondant aux différents titres de perception émis n'excède pas celui de la taxe due à raison de la délivrance du permis.

## Professionnels

### Aides en faveur du regroupement des organismes HLM

(arrêté du 10.7.19 : JO du 18.7.19)

La Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) a notamment pour mission d'accorder des concours financiers destinés à accompagner les réorganisations, les fusions et les regroupements des organismes d'HLM (CCH : L.452-1). L'arrêté du 10 juillet 2019 précise ces aides et leurs modalités de

calcul. Il peut s'agir d'une aide au financement d'études préalables aux projets de restructuration (sous réserve d'un plafond de 100 000 euros) ou d'une aide à la mise en œuvre opérationnelle du projet. En ce cas, l'aide est déterminée en fonction du nombre de logements gérés par les organismes engagés dans le projet et l'arrêté précise un plafond correspondant.

## ▼ Droit général

### Réforme de la justice

#### Procédure d'expulsion et traitement des situations de surendettement

(décret n° 2019-992 du 26.9.19 : JO du 28.9.19)

Pris en application de la loi du 23 mars 2019 de programmation 2018-2022 et de réforme pour la justice (art. 14 et 15), le décret du 26 septembre 2019 prévoit plusieurs mesures relatives à la procédure d'expulsion.

Le délai accordé à la personne expulsée pour retirer ses meubles lorsqu'elle ne l'a pas fait après l'expulsion est allongé de deux mois. La mesure est applicable aux procédures d'expulsion dans lesquelles le procès-verbal d'expulsion ou de reprise des lieux sera établi à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020.

La procédure de saisie conservatoire des créances est adaptée à l'obligation pour les huissiers de justice de transmettre leurs actes par la voie électronique lorsqu'ils sont destinés aux établissements habilités par la loi à tenir des comptes de dépôt (loi de PRJ : art. 15 / CPCE : L.211-1-1). Les dispositions relatives à la saisie conservatoire des créances s'appliqueront aux actes de saisie signifiés aux tiers à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021.

Par ailleurs, le texte ouvre la possibilité d'engager la procédure simplifiée de recouvrement des petites créances par un message transmis par voie électronique (et non plus uniquement par lettre recommandée avec demande d'avis de réception). Elle s'appliquera aux procédures engagées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020.

En outre, le décret met en cohérence la partie législative et la partie réglementaire de certaines dispositions particulières aux locaux d'habitation ou à usage professionnel (CPCE : [R.412-1](#) et [R.412-2](#)).

Enfin, une rectification matérielle est apportée en matière d'articulation des procédures de saisie immobilière et de surendettement (C. conso : [R.721-7](#)). Ces mesures sont d'application immédiate.

#### Création du juge des contentieux de la protection

(décret n° 2019-921 du 30.8.19 : JO du 3.9.19)

Pour mémoire, la loi de programmation 2018-2022 et de réforme de la justice a attribué la compétence matérielle des tribunaux d'instance à un nouveau magistrat : le juge des contentieux de la protection (loi de PRJ : art. 95, I, 29° / sur cette fusion, voir l'ordonnance n° 2019-964 du 18.9.19 : JO du 19.9.19 / décrets n° 2019-965 et n° 2019-966 du 18.9.19 : JO du 19.9.19).

Ce dernier, rattaché au tribunal judiciaire, est compétent notamment en matière :

- d'expulsion locative (COJ : L.213-4-3) ;
- de contentieux locatif au sens large, c'est-à-dire pour connaître des actions relatives à un contrat de louage d'immeubles à usage d'habitation ou un

contrat portant sur l'occupation d'un logement (COJ : L.213-4-4) ;

- de litiges sur l'application de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948 (COJ : L.213-4-4) ;
- de crédits à la consommation (COJ : L.213-4-5) ;
- d'inscription et de radiation sur le fichier national recensant les informations sur les incidents de paiement caractérisés liés aux crédits accordés aux personnes physiques pour des besoins non professionnels (COJ : L.213-4-6) ;
- de surendettement des particuliers (COJ : L.213-4-7) ;
- de procédure de rétablissement personnel (COJ : L.213-4-7).

Le décret du 30 août 2019 porte diverses mesures concernant la mise en place du juge et la définition de ses nouvelles fonctions.

#### Prescription de l'action en paiement de la redevance d'enlèvement des ordures ménagères

(Cass. Civ I : 4.7.19)

L'action en paiement de la redevance d'enlèvement des ordures ménagères n'est pas soumise au délai de prescription de deux ans prévu par le Code de la consommation.

En l'espèce, une communauté de communes a institué une redevance d'enlèvement des ordures ménagères à compter de 2014. À la suite d'un contentieux administratif relatif à la validité de la délibération instituant cette redevance, elle a émis en 2018 une nouvelle facture correspondant à la redevance due pour l'exercice 2014, puis un titre exécutoire pour son recouvrement à l'encontre d'une administrée.

Le juge du fond, pour accueillir la contestation de l'administrée, a retenu que la prestation d'enlèvement des ordures ménagères constitue une activité industrielle et commerciale fournie par un professionnel à des consommateurs. Il a ainsi considéré que l'action en paiement de cette prestation est soumise au délai de prescription biennale prévu par le droit de la consommation (Code conso : L.218-2).

La Cour de cassation, confirmant son ancienne jurisprudence ([Cass. Civ III : 9.6.17, n° 16-21247](#)), rappelle toutefois que le délai de prescription issu du Code de la consommation n'est applicable qu'aux relations contractuelles entre un professionnel et un consommateur. L'utilisateur bénéficiaire de l'enlèvement des ordures ménagères n'étant pas lié à la collectivité par un contrat, l'action en paiement qui en découle ne peut relever de la prescription du Code de la consommation.

Il semble donc que l'action en recouvrement de cette redevance soit prescrite selon le délai de quatre ans applicable aux comptables publics en matière d'impôt (livre des procédures fiscales : L.274).



## Propositions, Projets

### Projet de loi de finances pour 2020

Présenté lors du Conseil des ministres du 27 septembre 2019, le projet de loi de finances pour 2020 comprend plusieurs dispositions en lien avec le logement. Est présenté ci-dessous l'état du texte issu des travaux en commission des finances, de l'économie générale et du contrôle budgétaire de l'Assemblée nationale (texte mis en ligne le 11 octobre).

#### Immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques et exonération d'impôt sur la fortune immobilière

(PLF : art. 3 nouveau / CGI : 975)

Les immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques, situés dans les zones de revitalisation rurale, seraient exonérés d'impôt sur la fortune immobilière (IFI), à concurrence des trois quarts de la valeur imposable, sous certaines conditions. L'abattement serait réservé aux immeubles affectés, en tout ou partie, à une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale ou à la visite (activité touristique), et que le propriétaire s'engage à conserver pendant au moins 15 ans à compter de leur acquisition. Le texte renvoie à un décret le soin de définir les obligations déclaratives annuelles du propriétaire sur les activités exercées et les modalités d'accès du public

#### Refonte du crédit d'impôt pour la transition énergétique

(PLF 2020 : art. 4 / CGI : art. 200 quater)

Le Crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) serait transformé en une prime sur la performance énergétique. Cette modification s'effectuerait en deux temps.

Ainsi, dès le 1<sup>er</sup> janvier 2020, pour les dépenses réalisées par les ménages modestes, une prime serait versée, de manière contemporaine à la réalisation des travaux, par l'Anah. Les ménages éligibles seraient ceux dont les ressources respectent les plafonds relatifs aux aides de l'Anah en faveur de la rénovation énergétique (ou définis par décret, concernant les DOM). Le montant serait, pour chaque dépense éligible, au moins égal à celui du CITE et les conditions d'octroi au moins aussi favorables. Cette disposition renvoie à un décret le soin de préciser les caractéristiques et les modalités de distribution de cette prime.

Pour les ménages non éligibles à cette prime, la période d'application du CITE serait prorogée jusqu'au 31 décembre 2020, à l'exception des ménages relevant des déciles neuf et dix, qui ne pourraient bénéficier du CITE que pour les systèmes de charge pour véhicules électriques. La prime serait versée à partir de 2021 aux ménages bénéficiaires de la prorogation.

Par ailleurs, la prime versée ou le crédit d'impôt s'appliquerait sous la forme d'un montant forfaitaire

spécifique à chaque équipement, matériel, appareil ou prestation éligible.

En outre, les actions les moins performantes en matière d'amélioration de la qualité énergétique du logement ou intégrées dans d'autres dispositifs d'aides, seraient exclues du CITE. En particulier, pour inciter les ménages aux revenus intermédiaires à recourir aux énergies renouvelables, ces ménages ne pourraient plus bénéficier du CITE pour les chaudières au gaz (y compris celles à très haute performance énergétique). Seuls les ménages aux revenus modestes resteraient éligibles à une aide pour ce type d'équipement.

Sur amendement, il est prévu qu'un rapport soit présenté dans un délai de trois mois à compter de la promulgation de la présente loi, portant sur l'opportunité d'élargir la prime de transition énergétique aux propriétaires bailleurs pour lutter contre la location des passoires énergétiques.

#### Suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales

(PLF 2020 : art. 5)

Dans la continuité de la loi de finances pour 2018, le présent texte prévoit la suppression totale de la taxe d'habitation : en 2020, 80 % des foyers bénéficient d'un dégrèvement de taxe, sous conditions de ressources. Le texte adapterait ce dégrèvement pour que les contribuables concernés ne paient aucune cotisation sur leur résidence principale, même si les collectivités ont augmenté leur taux d'imposition entre 2017 et 2019. Pour les contribuables qui restent tenus au paiement de la taxe, les taux d'imposition seraient gelés au niveau de ceux appliqués en 2019 et les valeurs locatives ne seraient pas revalorisées. Toutefois, lors des travaux en commission des finances, sur amendement, il est proposé de retenir pour 2020 le dernier indice des prix à la consommation connu (septembre 2019), soit 0,9 %.

En 2021, une nouvelle exonération à hauteur de 30 % serait instaurée pour les ménages encore concernés par la taxe. En 2022, le taux d'exonération passerait à 65 %. En 2023, la taxe d'habitation serait supprimée pour tous.

Une Taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale (THRS) ne concernerait plus que les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale. La taxe sur les locaux vacants et la majoration de taxe d'habitation pour les résidences non affectées à l'habitation principale seraient maintenues. Sur amendement, il est proposé de taxer les logements vacants au même niveau que les résidences secondaires.

Dans le cadre de la réforme, d'autres mesures sont prévues :



- dès 2021, le transfert aux communes de la part de la Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) actuellement perçue par les départements. Ainsi, les taux départementaux et communaux seraient additionnés et une base communale comprenant les exonérations et abattements applicables au niveau départemental serait élaborée ;
- les règles de lien et de plafonnement des taux des impositions directes locales, s'agissant de la cotisation foncière des entreprises et la TFPB, seraient également adaptées dès 2020 ;
- l'instauration d'un mécanisme de coefficient correcteur destiné à neutraliser les écarts de compensation liés au transfert de la part départementale de la TFPB aux communes ;
- des mesures de compensation pour les EPCI à fiscalité propre, les départements et les régions ;
- les modalités d'affectation et de calcul des allocations compensatrices d'exonérations de fiscalité locale (TH et TFPB) à l'issue de la suppression de la TH sur la résidence principale et du transfert aux communes de la part départementale de la TFPB ;
- l'institution d'un prélèvement sur les avances mensuelles de fiscalité locales perçues en 2020 par les communes, les EPCI et la métropole de Lyon.

#### Taxe sur les actes des huissiers de justice

(PLF : art. 6 / CGI : art. 302 bis Y)

Sur amendement, il est proposé de supprimer la taxe sur les actes des huissiers de justice (CGI : art. 302 bis Y), créée par la loi du 30 décembre 1993 de finances pour 1994 (art. 16). Pour mémoire, selon ce texte, les actes des huissiers de justice sont soumis à une taxe forfaitaire de 13,04 euros pour les actes accomplis depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016 et 14,89 euros pour les actes accomplis depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017.

#### Dispositif « Malraux »

(PLF 2020 : art. 7 / CGI : art. 199 ter viciés)

Le dispositif dit « Malraux » consiste en l'octroi d'une réduction d'impôt sur le revenu aux contribuables qui supportent des dépenses en vue de la restauration complète d'immeubles bâtis destinés à l'usage d'habitation (ou destinés à la location mais procurant des revenus fonciers) situés soit dans un Site patrimonial remarquable classé (SPR), soit dans un Quartier ancien dégradé (QAD), soit dans un quartier relevant du Nouveau programme nationale de rénovation urbaine (NPNRU).

Dans les deux derniers cas, la réduction d'impôt ne s'applique qu'aux dépenses effectuées jusqu'au 31 décembre 2019. En revanche, aucune limite d'application temporelle n'est prévue pour les dépenses en vue de la restauration complète d'immeubles bâtis destinés à l'usage d'habitation (ou destinés à la location mais procurant des revenus fonciers) situés dans un site patrimonial remarquable classé.

Dans une optique d'évaluation du dispositif, sur amendement, il est proposé de borner dans le temps

l'application du dispositif pour les immeubles situés dans un site patrimonial remarquable classé, en fixant au 31 décembre 2020 la date limite d'engagement des dépenses.

#### TVA réduite sur certains logements locatifs sociaux

(PLF 2020 : art.8 / CGI : art. 257, 270, 278 sexies et 284)

Dans le cadre du pacte d'investissement pour le logement social 2020-2022, une baisse du taux de la TVA serait actée sur certains logements locatifs sociaux. Cette diminution comporte plusieurs volets entraînant une baisse du taux de TVA de 10 % à 5,5 %, pour :

- les livraisons et livraisons à soi-même de logements locatifs sociaux financés par un Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) ;
- dans les Quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), faisant l'objet d'une convention de rénovation, les livraisons et livraisons à soi-même des autres logements locatifs sociaux éligibles à une subvention de l'État (logements PLUS) ;
- les livraisons à soi-même de travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement ou d'entretien, en particulier les travaux de résidentialisation et de requalification, portant sur de tels logements ou des logements PLAI.

En dehors de ces QPV, les opérations visant à redéployer l'offre de logements et les opérations d'acquisition-amélioration en vue de créer des logements PLUS et PLAI seraient visées.

Enfin, une actualisation du champ d'application du taux réduit de la TVA serait également réalisée pour les structures d'hébergement temporaire ou d'urgence.

Sur amendement, il est proposé d'élargir le taux de TVA réduit aux foyers de jeunes travailleurs.

#### Dispositifs d'aide à l'investissement locatif intermédiaire des bâtiments d'habitation collectifs

(PLF 2020 : art additionnel / CGI art. 279-0 bis A)

Sur amendement, afin d'accroître l'offre locative intermédiaire, il est proposé d'ouvrir l'investissement dans le logement locatif intermédiaire institutionnel aux caisses de retraite et de prévoyance en leur permettant de bénéficier du taux réduit de 10 % de la TVA.

#### Meublés de tourisme et Crédit d'impôt pour les investissements réalisés en Corse

(PLF 2020 : art. additionnel / LF pour 2019 : art. 22)

Sur amendement, il est proposé de mettre fin à l'éligibilité des meublés de tourisme au bénéfice du Crédit d'impôt pour les investissements réalisés en Corse (CIIC) afin de lutter contre l'optimisation fiscale que réalisaient certains ménages.

#### Fonds de prévention des risques naturels majeurs

(PLF : art. 27)

Le Fonds de prévention des risques naturels majeurs (FPRNM, dit « fonds Barnier ») a été créé par la loi

du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, afin de financer les indemnités d'expropriation de biens exposés à un risque naturel majeur. Sur amendement, il est proposé de porter le plafond des recettes affectées au fonds à 180 000 euros, soit légèrement au-dessus des dépenses constatées en 2016, 2017 et 2018, qui se situaient dans une fourchette comprise entre 174 et 179 millions d'euros. L'objectif est de préserver la trésorerie, qui représentait environ 230 millions fin 2018, pour financer une intensification de la politique de prévention des risques naturels.

### Clôture du fonds d'urgence en faveur du logement

(PLF : art. 34)

Le Fonds d'urgence en faveur du logement (FUL), créé par la loi de finances rectificatives du 30 décembre 2008 (art. 12), serait supprimé. Les dépenses qu'il prenait en charge (logement des sinistrés, opérations nécessaires à la reconstruction de logements ou d'ensembles de logements sur des sites frappés par des événements exceptionnels de nature climatique ou technologique) transiteraient alors par le budget général.

### Zones de revitalisation des commerces en milieu rural

(PLF 2020 : art. 47 / CGI : art. 1382, I)

Un nouveau dispositif de soutien en matière fiscale serait créé : les zones de revitalisation des commerces en milieu rural. Les collectivités pourraient ainsi instaurer, sur délibération, des exonérations totales ou partielles en faveur des entreprises, concernant la Cotisation foncière des entreprises (CFE), la Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) et la Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE).

### Opération de revitalisation de territoire et exonérations fiscales

(PLF 2020 : art. 48 / CGI : art. 1382 H, 1464 F)

La loi ELAN a créé un nouvel outil contractuel : l'Opération de revitalisation de territoire (ORT) ([cf. Habitat Actualité spécial loi ELAN](#)).

Les communes ayant signé une convention ORT et dont le revenu médian par unité de consommation serait inférieur à la médiane nationale pourraient délibérer afin d'instaurer, en faveur des entreprises présentes sur le territoire, des exonérations concernant la CFE, la TFPB et la CVAE.

### Mécénat des entreprises et logement des personnes en difficulté

(PLF 2020 : art. 50 / CGI : 238 bis)

Les entreprises qui effectuent des versements au titre du mécénat peuvent, dans certaines limites, bénéficier d'une réduction d'impôt (CGI : art. 238 bis). Le taux de cette réduction serait baissé de 60 % à 40 %, sauf notamment pour les versements effectués au profit d'organismes sans but lucratif qui procèdent à la fourniture gratuite de repas à des personnes en difficulté, qui contribuent à favoriser leur logement ou

qui procèdent, à titre principal, à la fourniture gratuite de certains soins.

### Révision des valeurs locatives des locaux d'habitation

(PLF 2020 : art. 52)

L'article 52 fixerait les modalités de la Révision de la valeur locative des locaux d'habitation (RVLLH) utilisée pour l'établissement des impôts directs locaux. Actuellement fondée sur les loyers constatés en 1970, la révision permettrait de mettre à jour les bases d'imposition des locaux d'habitation en fonction des valeurs réelles constatées des baux sur le marché locatif. Dans un souci de simplification, la notion de local de référence disparaîtrait. Ensuite, serait mis en place un dispositif de mise à jour permanente des évaluations, intégrant les évolutions du marché locatif.

Au premier semestre 2023, les propriétaires bailleurs de locaux d'habitation devraient déclarer à l'administration les loyers qu'ils pratiquent. Sur la base des données collectées, avant le 1<sup>er</sup> septembre 2024, le Gouvernement présenterait au Parlement un rapport qui préciserait les impacts de cette révision pour les contribuables, les collectivités territoriales et l'État. En 2025, les commissions locales fixeraient les nouveaux secteurs et tarifs qui fonderaient les nouvelles valeurs locatives applicables à partir des impositions établies à compter de 2026.

### Coopération des plateformes en ligne avec l'administration fiscale

(PLF 2020 : art. 55 / CGI : art. 1740 D)

Le modèle économique des plateformes en ligne est fondé sur la mise en relation de particuliers ou de professionnels en vue de la vente, de l'échange, du partage ou de la fourniture d'un service. Pour adapter la fiscalité à la numérisation de l'économie, le système fiscal évolue pour mieux prendre en compte tant les revenus perçus par les utilisateurs de ces plateformes que ceux perçus par les opérateurs de plateforme.

Il est donc prévu la publication sur internet de l'identité des opérateurs qui ne respectent pas, de manière réitérée, le droit fiscal français, pour informer les consommateurs, afin de favoriser la transparence et l'amélioration de la concurrence dans le secteur de l'économie numérique (CGI : art. 1740 D).

La durée de la publication ne pourrait être supérieure à un an et serait retirée dès acquittement des sommes dues (impositions ou amendes). Pour assurer le respect des droits de la défense, le projet de loi prévoit l'information de l'opérateur concerné du projet de publication par l'administration. Ce dernier pourrait formuler des observations et exercer un recours contre lui.

### Collecte et exploitation des données rendues publiques par l'administration fiscale

(PLF 2020 : art.57)

À titre expérimental, pour une durée de trois ans et dans le but de rechercher les manquements les plus graves, l'administration serait autorisée à collecter et exploiter de manière informatisée les données rendues publiques par les utilisateurs des réseaux sociaux et des plateformes de mise en relation par voie électronique. Les informations collectées qui ne seraient pas de nature à concourir à la constatation des infractions recherchées seraient détruites dans un délai de 30 jours. Le délai passerait à un an si elles ne sont pas à l'origine d'une procédure pénale, fiscale ou douanière. Le traitement des données ne pourrait être exercé que par les agents habilités des administrations fiscale et douanière et le droit d'accès aux informations collectées réalisé auprès du service d'affectation de ces agents.

Un décret en Conseil d'État, soumis à l'avis de la Commission nationale de l'informatique et des libertés (CNIL) encadrerait ce dispositif. Un rapport remis au Parlement ainsi qu'à la CNIL six mois avant la fin de cette expérimentation servirait également à évaluer si l'amélioration de la détection des fraudes est proportionnée à l'atteinte portée au respect de la vie privée.

### Impôt sur le revenu : simplification des obligations déclaratives

(PLF 2020 : art. 58 / CGI : art. 171)

La déclaration pré-remplie mise à disposition par l'administration fiscale pour le calcul de l'impôt sur le revenu pourrait être acceptée tacitement : l'absence de souscription d'une déclaration vaudrait confirmation des informations dont dispose l'administration pour le calcul de l'imposition. Les contribuables éligibles à cette simplification demeureraient tenus de transmettre une déclaration et, si nécessaire, ils garderaient la possibilité de souscrire une déclaration rectificative ou d'effectuer une réclamation.

### Taxe spéciale sur les conventions d'assurances

(PLF 2020 : art. 59 / CGI : art. 1649 quater B, 1681 septies et 1723 quinquies)

Le présent article étend l'obligation de télédéclaration et de télépaiement à la taxe sur les conventions d'assurance.

### Réduction de loyer solidarité et indexation des prestations sociales

(PLF 2020 : art. 67)

Dans le cadre du Pacte d'investissement pour le logement social pour la période 2020-2022 du 25 avril 2019, l'État s'est engagé à réduire l'effort demandé aux bailleurs sociaux au titre de la Réduction de loyer solidarité (RLS) mise en place par loi de finance pour 2018 (art. 126) :

- le rendement des économies d'APL consécutives à la RLS sera réduit à 1,3 milliard d'euros par an

sur la période 2020-2022 (contre 1,5 milliard d'euros initialement prévu) ;

- le montant annuel de la RLS sera stabilisé pour trois ans : les règles d'indexation annuelle des montants mensuels de RLS et de plafonds de ressources déterminant l'éligibilité à la RLS seront suspendus pour la période 2020-2022 ;
- l'évolution du nombre des locataires non bénéficiaires de l'APL éligibles à la RLS sera maîtrisée : le rendement attendu au titre de la RLS sera atteint de manière préférentielle par le biais d'une modification des montants mensuels de RLS.

Afin de mettre en œuvre cet engagement, l'indexation automatique (au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année) sur l'indice des prix à la consommation (hors tabac) du montant des plafonds de ressources mensuelles ouvrant droit à la RLS serait supprimée. L'indexation automatique des montants mensuels de RLS serait toutefois maintenue en 2020.

Le Gouvernement propose également pour 2020 une mesure générale de revalorisation maîtrisée des prestations sociales. Ainsi, par dérogation aux dispositions du Code de la sécurité sociale et du CCH, le montant de l'Allocation aux adultes handicapés (AAH), le montant forfaitaire de la prime d'activité ainsi que les paramètres de calcul des APL seraient revalorisés de 0,3 % en 2020.

### Création d'une aide spécifique à l'Outre-mer

(PLF 2020 : art. 72)

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020, une aide à l'accession sociale et à la sortie de l'insalubrité pourrait être mise en place en Guadeloupe, Guyane, Martinique, Réunion, Mayotte, Saint-Barthélemy et Saint-Martin pour soutenir les ménages les plus modestes. Le texte renvoie à un décret le soin de préciser les conditions à ces aides, par référence aux dispositions applicables aux aides au logement.

### Financement des aides à la pierre

(PLF 2020 : art. 73 / CCH : L.452-4)

Dans le cadre de la signature du pacte d'investissement pour le logement social et du plan d'investissement volontaire d'Action Logement le 25 avril 2019, le groupe Action Logement s'est engagé à prendre en charge pour les années 2020 à 2022 une partie des contributions versées à la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) par les bailleurs sociaux afin de financer le Fonds national des aides à la pierre (FNAP). En cohérence avec cet engagement, dans le cadre du dispositif de modulation des cotisations, celles-ci seraient réduites pour un montant de 300 millions d'euros.

**Renforcement des mesures d'accompagnement vers et dans le logement**

(PLF 2020 : art. 74 / CCH : L.300-2)

Une partie des contributions CGLLS des organismes d'HLM serait affectée au Fonds national d'accompagnement vers et dans le logement (FNAVDL). Pour mémoire, dans le contexte de la mise en œuvre du plan Logement, le Pacte d'investissement pour le logement social (2020-2022) prévoit en effet que les bailleurs sociaux contribuent au financement du FNAVDL à hauteur de 15 millions d'euros par an.

**Financement complémentaire du Fonds national d'aide au logement (FNAL)**

(PLF 2020 : art. 75)

Une contribution du groupe Action Logement au financement du Fonds national d'aide au logement (FNAL) serait instaurée, pour un montant de 500 millions d'euros en 2020. Cette contribution prendrait la forme d'un versement de la société Action Logement Services au FNAL, qui devra être réalisé avant le 16 mars 2020.

*En savoir plus : lire le projet de loi de finances pour 2020*

## Fenêtre sur...

### Les acteurs

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

(arrêté du 11.10.19 : JO du 18.10.19 et arrêté du 11.10.19 : JO du 15.10.19)

**Fabrice Rigoulet-Roze** et **Rachel Chane-See-Chu** sont respectivement nommés directeur et directrice adjointe du cabinet de **Julien Denormandie**. **Cédric Loret** est nommé conseiller chargé du suivi de l'exécution des réformes et du logement.

#### **Action Logement services**

**Jean-Michel ROYO** a été nommé Directeur général d'Action Logement services lors du conseil d'administration du 11 octobre 2019. Il succède à **Olivier RICO** qui a été nommé Directeur général délégué d'Action Logement services lors de ce même Conseil d'administration.

*En savoir plus : lire le communiqué de presse*

### Les institutions

#### **La Clé solidaire : une plateforme de services pour les acteurs de la solidarité**

La Banque des Territoires, CDC Habitat, la FAS et l'Unafco mettent en place à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020 une plateforme de services gratuits ou à prix coutant à disposition des associations intervenant dans les domaines de l'hébergement, du logement d'insertion et de la solidarité. Ces services vont concerner : la gestion du patrimoine (entretien, plans de travaux, montage d'opérations...) et les fonctions supports (comptabilité, informatique...).



## Édition

## ANIL

**L'Éco-prêt à taux zéro**

Ce nouveau dépliant de la série rénovation énergétique de l'ANIL explique le fonctionnement de l'Éco-prêt à taux zéro : ses bénéficiaires et les travaux concernés.

*En savoir plus : lire le dépliant*

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

**Boîte à outils financiers - Rénovation de l'habitat dégradé, juin 2019**

Ce document présente les différents dispositifs existants (aides locales, fiscales et subventions de l'État par exemple), visant directement ou indirectement à soutenir les

travaux de rénovation de l'habitat.

*En savoir plus : lire le guide*

## Ademe


**Quelles qualifications et certifications RGE pour quels travaux ?**

Cette fiche présente les bons réflexes pour sélectionner les professionnels RGE (par équipements, matériaux...).

*En savoir plus : lire la fiche*

**L'électricité solaire**

Ce document grand public informe sur les démarches à entreprendre dans le cadre d'un projet photovoltaïque (matériel, technique, aides...).

*En savoir plus : lire le dépliant*

**Un air sain chez soi**

Ce guide fait le point sur les sources de pollution de l'air intérieur et les moyens pour les limiter.

*En savoir plus : lire le guide*

## Qualitel

**Baromètre Qualitel**
**Qualité du logement : enjeu d'attractivité des territoires**

Avec cette troisième édition de son Baromètre, Qualitel poursuit l'ambition tracée depuis 2017 : mesurer la « qualité de la vie à la maison » telle qu'elle est perçue par les Français.

*En savoir plus : lire le rapport*

## Banque des Territoires


**L'atlas du logement et des territoires**

La Banque des Territoires actualise son Atlas du logement et des territoires qui présente, sous forme de cartes et de tableaux, des données synthétiques sur l'évolution socio-démographique des territoires, l'activité de construction et le secteur du logement social. On y trouve une synthèse nationale et des éditions régionales.

*En savoir plus : lire l'atlas*

## Fédération des OPH

**La boîte à outils juridiques pour les projets et services urbains innovants**

La fédération des OPH a publié un nouveau guide juridique sur la SAC.

*En savoir plus : lire le guide*

Date de publication : 18 octobre 2019  
N° ISSN : 09996-4304

Directrice de la publication : Roselyne Conan  
Comité de rédaction : Aline Abauzit, Romain Bonny, Cécile Can, Marie Castets, Maxime Chodorge, Laura Delorme, David Gueguen, Erwan Lefay, Fabienne Marquant, Nicole Maury, Louis du Merle, Clément Pavard, Mélanie Sène, Aurane Sérot  
Assistante de rédaction : Aurélie Vitrat