



N° 167
Avril 2019

SOMMAIRE

ÉTUDES & COMMENTAIRES

De nos partenaires	2
La gestion des dépenses fiscales en faveur du logement	2
Rapport Cour des comptes CGLLS	2
Évaluation de la réglementation thermique 2012 dans les bâtiments neufs en vue de la prochaine réglementation environnementale	2
La Relève scientifique saison #1 Quinze jeunes chercheurs renouvellent l'approche de la politique de la ville	3
Les mobilités résidentielles en France : tendances et impacts territoriaux - Rapport de l'Observatoire des territoires 2018	3
Vulnérabilité énergétique liée aux logements - Rigueur climatique dans les Alpes, pauvreté sur le littoral	4
Conditions et dépenses de logement selon le niveau de vie des ménages	4
Bénéficiaires de revenus minima garantis : les allocations logement réduisent de moitié le poids des dépenses de logement	5
Le surendettement des ménages	6
Bilan statistique des prêts à 0 % émis en 2017	6

ACTUALITÉ JURIDIQUE

Loi	7	Assurance construction / Assurance habitation	15
Financement	7	Copropriété	15
Fiscalité	8	Qualité de l'habitat	16
Location	11	Urbanisme	18
Publics en difficulté	13	Professionnels	19
Habitat dégradé	13	Droit général	19
Contrats	14		

FENÊTRE SUR...

Les acteurs	21
FNAR	21
Groupement d'intérêt public Europe des projets architecturaux et urbains	21
Comité d'évaluation scientifique et technique du domaine « habitat, aménagement, villes et territoires »	21

ÉDITION

Ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales	21
ANIL	21
ADEME	22
AQC	22
CEPRI	22
FNCCR	22

Études & commentaires ... De nos partenaires

La gestion des dépenses fiscales en faveur du logement

Cour des comptes, mars 2019

La Cour des comptes a rendu public un rapport sur la gestion des dépenses fiscales en faveur du logement en réponse à une demande d'enquête de la commission des finances, de l'économie générale et du plan de l'Assemblée nationale. Elle s'est ainsi penchée sur les 66 principales dépenses fiscales en faveur du logement (crédits et réductions d'impôts, exonérations et abattements, taux réduits...) qui représentent 18 milliards d'euros en 2018, soit près de 20 % de l'ensemble des dépenses fiscales. Ces dépenses portent, pour une bonne part, sur le soutien à l'investissement locatif (Robien, Robien restructuré, Borloo neuf, Scellier, Scellier intermédiaire, Duflot, Pinel, Denormandie...), mais concernent aussi d'autres aspects comme l'accession à la propriété (PTZ) ou la réalisation de travaux (CITE, TVA).

La Cour des comptes porte un regard sévère sur les conséquences de la mise en œuvre et sur l'accumulation de ces différents dispositifs, dénonçant un « abandon de recettes fiscales » qu'elle juge sous-estimé dans les lois de finances. La Cour des comptes dénonce également un manque

de pilotage de ces dépenses qui sont pour l'essentiel des dépenses de guichet.

En outre, elle juge insuffisante la mesure de l'impact économique et des contreparties sociales (loyer modéré...) de ces dispositifs, précisant que « seule une évaluation objective permettrait de mesurer l'efficacité comparée de ces dispositifs au regard de solutions alternatives comme les subventions ciblées, la modulation de taux ou la sortie progressive et sécurisée des dispositifs d'aide à l'investissement locatif ».

Elle estime ces dépenses trop peu maîtrisées pour être des instruments efficaces de la politique du logement et appelle à une profonde « rationalisation des dépenses fiscales en faveur du logement ». À cette fin, le rapport formule sept recommandations. La Cour des comptes recommande notamment de limiter la durée d'existence de ces dispositifs et de ne conserver que les dépenses fiscales qui, après avoir été évaluées avec rigueur, ont fait la preuve de leur efficacité.

En savoir plus : lire le rapport

Rapport Cour des comptes CGLLS

Cour des comptes, janvier 2019

À l'occasion du contrôle des finances de la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) sur la période 2012-2017, la Cour des comptes analyse les conséquences des évolutions du modèle économique des organismes de logement social, en soulignant l'évolution à venir d'une activité actuellement centrée sur les organismes en difficulté vers l'accompagnement de regroupements d'organismes. Elle signale également que ces réformes auront un effet encore incertain mais probablement limité sur l'activité de garantie, et

nécessiteront une attention particulière sur l'équilibre budgétaire de la structure.

Enfin, la Cour remarque le rôle croissant de la CGLLS dans la collecte de contribution du secteur locatif social à destination du financement de la politique du logement et émet différentes préconisations quant aux activités relatives à l'animation des politiques du logement et à la gestion des dispositifs d'intérêt commun.

En savoir plus : lire le rapport

Évaluation de la réglementation thermique 2012 dans les bâtiments neufs en vue de la prochaine réglementation environnementale

Rapport CEGDD, octobre 2018

Afin de préparer la prochaine réglementation environnementale, le Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) a publié un rapport d'évaluation de la Réglementation thermique 2012 (RT 2012).

De cette étude, il ressort que la RT 2012 a constitué un saut de performance énergétique considérable en comparaison avec les réglementations antérieures.

La réglementation comporte trois grands objectifs que sont :

- la réduction des besoins en énergie grâce à un effort sur l'enveloppe et sur la conception tout en maintenant le confort en été ;

- la diminution des consommations d'énergie primaire en cherchant à rééquilibrer les énergies de chauffage, l'électricité ayant jusque-là une part prépondérante, afin de diminuer le problème de la pointe de production électrique qui constituait alors une forte préoccupation ;
- le développement des énergies renouvelables.

L'étude précise que l'impact sur les énergies employées a été très significatif. Pour exemple, les consommations de chauffages dont la part de l'électricité qui était devenue très majoritaire est repassée en 2016 à 44 %, pratiquement au niveau du gaz, dont la part s'établit à 42 %. Pour autant, cet

équilibre apparent recouvre de grandes disparités selon les types de bâtiments. D'autres améliorations significatives concernent l'impact sur l'énergie pour la production d'eau chaude sanitaire ou encore le développement des nouvelles technologies comme les chaudières à condensation ou les pompes à chaleur permettant de répondre aux exigences de la RT 2012. Les techniques de construction présentent, quant à elles, une évolution sans rupture technologique, mais dynamisée par les programmes de recherche et les exigences réglementaires.

L'étude souligne également les points pouvant être améliorés pour 2020, notamment le contrôle de la réglementation thermique qui est une notion complexe, car globale et non directement vérifiable. De même, la qualité de l'air intérieur devient un sujet de plus en plus sensible.

La coordination entre architectes et thermiciens lors de l'élaboration des projets, la bonne utilisation de la méthode de calcul réglementaire, ou l'application du texte dans le secteur des maisons individuelles diffuses sont autant de points pouvant être améliorés lors de la prochaine réglementation environnementale.

L'évaluation est aussi venue éclaircir la question des surcoûts de construction engendrés par la RT 2012. Ces surcoûts sont d'avantages marqués dans les constructions individuelles. Cependant, si la RT 2012 impose des coûts de construction importants, il peut en résulter des économies d'usage par la suite. Il n'est pas possible, à ce stade, de tirer des conclusions, par manque de recul et par difficulté à évaluer ce sujet. Il est également précisé que la performance des bâtiments RT 2012 est sensible aux variations des modes d'occupation et aux dérives par rapport aux « bonnes pratiques ». La performance de ces bâtiments implique un changement de comportement des utilisateurs par rapport à la période des 30 glorieuses où l'énergie était abondante et peu coûteuse. L'étude comporte enfin une partie « sociologie » sur le rapport entre l'usager et son logement et incite les maîtres d'ouvrage à développer des processus d'accompagnement après la livraison.

En savoir plus : lire le rapport

La Relève scientifique saison #1

Quinze jeunes chercheurs renouvellent l'approche de la politique de la ville

CGET, février 2019

Le Commissariat général à l'égalité des territoires (CGET), la Fondation de la maison des sciences de l'homme (FMSH), le Cevipof / Sciences Po Paris et l'Observatoire national de la politique de la ville (ONPV) animent « la Relève scientifique », une démarche de valorisation de travaux de doctorants et de post-doctorants sur la politique de la ville.

Le CGET publie une synthèse de 14 travaux de jeunes chercheurs ayant été présentés pendant un an, lors de réunions mensuelles de communication. Ce recueil illustre d'une part la multiplicité des disciplines de sciences humaines et sociales dans lesquelles s'inscrivent ces recherches et, d'autre part, témoigne également de la diversité des thèmes et des axes de recherche du domaine : monographies,

comparaisons internationales, analyse de la sociologie de certaines catégories d'habitants, des politiques publiques d'aménagement, d'insertion par l'emploi ou encore d'éducation...

Une des recherches présentées dans cette synthèse porte plus particulièrement sur la question du logement, en étudiant le relogement d'anciens propriétaires et locataires d'une copropriété dégradée de Clichy-sous-Bois vers le parc social. L'auteur montre ainsi comment le relogement peut être déstabilisant pour les ménages. Cette trajectoire résidentielle est plus particulièrement susceptible d'affecter fortement les anciens propriétaires pour qui le relogement est synonyme de déclassement.

En savoir plus : lire le digest

Les mobilités résidentielles en France

Tendances et impacts territoriaux - Rapport de l'Observatoire des territoires 2018

Observatoire des territoires, février 2019

Le septième rapport de l'Observatoire des territoires présente les évolutions récentes des mobilités résidentielles et leurs impacts sur les territoires français. Les données proviennent en grande partie du fichier « migrations résidentielles des individus » du recensement 2014, qui porte sur les enquêtes annuelles de 2012 à 2016. Ces personnes ont été interrogées sur leur lieu de résidence un an auparavant.

La mobilité résidentielle concerne chaque année une faible part de la population et est avant tout une affaire de proximité : en France, 11 % de la population (7,4 millions de personnes) a changé de

logement en 2014 et près des trois quarts sont restés dans le même département.

Alors qu'il y a 50 ans, les migrations étaient caractérisées par un exode rural, on observe au cours des dernières années une croissance des périphéries au détriment des pôles urbains : plutôt qu'une perte d'attractivité des grands pôles urbains, il s'agit d'une extension de plus en plus importante de l'espace qui bénéficie de leur attractivité. Le logement apparaît comme le principal moteur des mobilités résidentielles de très grands pôles urbains vers leur couronne. En particulier, l'agrandissement du logement (pour 53 % des ménages ayant quitté

un grand pôle pour sa couronne), la possibilité de quitter un appartement pour une maison (72 %) et l'accession à la propriété (environ un tiers) sont des moteurs majeurs de mobilité internes aux très grandes aires urbaines.

Toutes les grandes aires urbaines ne voient pas leur population décroître et on constate une opposition entre un Sud-Ouest attractif et un Nord-Est et des DOM en déficit. Les régions attractives ont essentiellement profité de l'augmentation des départs depuis l'Île-de-France, qui a perdu un million d'habitants par l'effet des mobilités depuis les années 90.

Par ailleurs, le niveau de mobilité est très hétérogène selon le profil des individus. En particulier, une plus forte mobilité est observée chez les jeunes entre 20 et 25 ans (2 % des individus) et les distances parcourues sont plus importantes chez les cadres et

les plus diplômés que dans les autres catégories de la population (41 % des cadres changent de département quand ils déménagent contre 20 à 25 % chez les employés et ouvriers). De plus, les déménagements ont tendance à favoriser les regroupements d'individus aux profils similaires : ainsi c'est dans les zones où ils sont déjà les plus nombreux (espaces périurbains les plus éloignés des grands villes et espaces ruraux) que la part des ouvriers et employés a le plus augmenté. Les fortes contraintes pesant sur l'accès au logement dans le cœur des agglomérations étant en partie en cause, le rapport conclut que pour freiner cette sélection sociale, l'enjeu central en matière de mobilité résidentielle semble être « le renforcement des politiques de l'habitat, de logement social et les politiques foncières ».

En savoir plus : lire le rapport

Vulnérabilité énergétique liée aux logements

Rigueur climatique dans les Alpes, pauvreté sur le littoral

Benjamin Méreau, Olivier Sanzeri, Insee, mars 2019

Cette étude de l'Insee dresse le profil des ménages en situation de vulnérabilité énergétique en Provence-Alpes-Côte d'Azur. En 2015, 162 000 ménages sont vulnérables soit 7,4 % des ménages contre 14,6 % au niveau national. Cette vulnérabilité touche davantage les ménages les plus modestes car 66 % d'entre eux ont des revenus inférieurs au seuil de pauvreté. De plus, ces ménages vivent plus fréquemment dans de grands logements, chauffés au fioul ou encore dans des logements anciens (construits avant 1945). Ces derniers construits avant la première réglementation thermique de 1974 ont la particularité d'être plus énergivores que ceux construits dans les années 2000 qui sont mieux isolés. Ces derniers concentrent en effet 10 % des ménages vulnérables contre 22 % de l'ensemble des ménages.

Les résultats établissent également un lien entre le climat et la vulnérabilité énergétique. Ainsi les départements des Hautes-Alpes et des Alpes de Haute-Provence, situés en zone montagnaise avec un climat rigoureux pouvant influencer sur la facture énergétique, concentrent 22 % des ménages vulnérables alors qu'ils ne regroupent que 6 % des ménages de la région. Ces ménages des Hautes-Alpes présentent une dépense énergétique particulièrement élevée, 2,4 fois supérieure à celle d'un habitant des Alpes-Maritimes. En revanche, les

ménages situés sur le littoral sont davantage exposés au phénomène de vulnérabilité énergétique en raison de leurs faibles revenus. Ainsi 75 % de ces ménages vulnérables ont un revenu annuel inférieur à 12 900 € (1^{er} décile régional).

Pour lutter contre le phénomène de la précarité énergétique, les politiques publiques ont mis en place des mesures permettant d'aider les ménages les plus modestes à payer leurs factures énergétiques (chèque énergie par exemple), ou de réduire les dépenses en améliorant la performance énergétique des logements (crédit d'impôt, TVA à taux réduit, subvention de l'Anah...).

Enfin, l'étude présente les résultats issus de la simulation de l'estimation de l'impact d'un plan de rénovation. Ainsi la transformation des logements les plus énergivores (étiquettes F et plus) en logements à performance moyenne (étiquette D) permettrait de réduire de 35 % le nombre de ménages vulnérables dans la région. Cette amélioration permettrait en effet de réduire les dépenses énergétiques et profiterait davantage aux ménages des départements des Hautes-Alpes (55 %) et des Alpes de Haute-Provence (42 %). Dans le cas où la transformation concernerait aussi les logements des étiquettes E, le nombre de ménages précaires serait divisé par deux dans la région.

En savoir plus : lire l'étude

Conditions et dépenses de logement selon le niveau de vie des ménages

Mathieu Calvo, Jérôme Hananel, Antoine Loubet, Lucile Richet-Mastain, DREES, février 2019

La Direction de la recherche, des études, de l'évaluation et des statistiques (DREES) publie une étude sur les conditions et dépenses de logement selon le niveau de vie des ménages à partir de l'enquête Logement 2013 de l'Insee. Cette étude distingue trois sous-populations en tenant compte des revenus, de la composition des foyers et des

âges de leurs occupants : les ménages à bas revenus, les ménages modestes et les ménages plus aisés. Elle vise en particulier à mettre en relief les conditions de logement des ménages les plus modestes. Près de 11 millions de ménages vivant dans un logement ordinaire en France ont des revenus bas ou modestes. Ces ménages se

distinguent des plus aisés par leurs caractéristiques sociodémographiques : à la fois des ménages jeunes et des plus de 65 ans composés de personnes seules ou de familles monoparentales et une plus forte proportion de ménages dont la personne de référence est de nationalité étrangère. En termes d'emploi, ils sont moins souvent actifs et davantage constitués d'ouvriers et d'employés. Le statut d'occupation des ménages évolue avec le niveau de vie. Les ménages à bas revenus sont plus représentés dans le parc locatif social contrairement aux ménages plus aisés qui sont plutôt propriétaires ou accédants à la propriété. Ils vivent de plus en plus souvent en logements collectifs situés dans les unités urbaines de plus de 100 000 habitants, sont plus souvent locataires et connaissent une plus forte mobilité résidentielle. Les ménages à bas revenus disposent de conditions de logement moins favorables que les autres ménages. Ils sont davantage exposés à des situations de surpeuplement, notamment les familles avec enfant(s). En revanche, concernant le confort sanitaire de base et la présence d'un chauffage central, les écarts se sont manifestement réduits entre les ménages à bas revenus et les plus aisés : en 2013, 89 % des ménages à bas revenus occupent

un logement pourvu du confort sanitaire de base et d'un chauffage central contre 94 % pour les plus aisés. L'environnement du logement contribue fortement à ces conditions de logement et sur l'opinion qu'en ont les occupants. Les ménages à bas revenus sont plus critiques à l'égard de leurs conditions de logements : en termes de nuisances sonores, de sécurité de leur quartier et de problèmes environnementaux (absence d'espaces verts, odeur, pollution...).

En termes de dépenses brutes de logement (loyer, remboursement d'un emprunt, charges...), celles-ci sont davantage liées au statut d'occupation qu'au niveau de vie. Pour autant, les taux d'effort sont élevés pour les ménages à bas revenus. Les aides au logement atténuent fortement le poids des dépenses de logement des ménages les plus pauvres. Pour plus de la moitié des ménages locataires, allocataires et à bas revenus, ces aides couvrent au moins la moitié des dépenses de logement. Entre 2001 et 2013, les taux d'effort ont évolué à la hausse pour les ménages à bas revenus. Cette évolution est liée à la hausse des dépenses brutes de logement mais aussi à la baisse de la couverture par les aides au logement.

En savoir plus : lire le dossier

Bénéficiaires de revenus minima garantis

Les allocations logement réduisent de moitié le poids des dépenses de logement

Aurélien D'Isanto, DREES, mars 2019

La DREES publie une étude basée sur l'enquête Bénéficiaires de minima sociaux (BMS) 2012 et l'enquête logement 2013 de l'Insee, concernant le poids des dépenses de logement pour les bénéficiaires de revenus minima garantis. L'étude se restreint aux ménages vivant en logement ordinaire (hors maisons de retraite, maisons relais, foyers, résidences sociales, centres d'hébergement...) et résidant dans leur propre logement en France métropolitaine.

Les bénéficiaires de revenus minima-garantis (revenu de solidarité active, allocation de solidarité spécifique, allocation aux adultes handicapés, minimum vieillesse, RSA activité) sont plus fréquemment locataires que l'ensemble des ménages : 49 % et 36 % des bénéficiaires sont locataires dans le parc social et le parc privé, contre respectivement 17 % et 22 % pour l'ensemble des ménages. Les conditions de logement sont également moins favorables pour les bénéficiaires par rapport à l'ensemble de la population : ils occupent plus de deux fois plus souvent (19 % contre 7 % pour l'ensemble des ménages) un logement surpeuplé, c'est-à-dire avec au moins une pièce

manquante par rapport à une norme qui dépend de la composition du ménage.

De forts écarts sont observés pour la médiane (46 % contre 23 %) et le troisième quartile (69 % contre 34 %) des taux d'effort bruts, avant aide au logement, chez les bénéficiaires par rapport à l'ensemble des ménages. Ce sont principalement les écarts de revenus qui contribuent à ces différences entre les taux d'efforts bruts.

Parmi les bénéficiaires de revenus minima garantis de l'étude, 77 % ont déclaré avoir perçu des allocations logement en 2012, contre 17 % de l'ensemble des ménages en 2013. Les montants sont également plus élevés (le troisième quartile est de 230 € d'allocations logement par mois contre 120 € pour les autres ménages). Les écarts entre les taux d'efforts nets médians sont beaucoup plus faibles que ceux observés pour le taux d'effort brut (25 % pour les bénéficiaires contre 21 % pour l'ensemble des ménages). Ainsi, les allocations logement réduisent de façon importante les inégalités de poids des dépenses en logement.

En savoir plus : lire l'étude

Le surendettement des ménages

Banque de France, janvier 2019

La Banque de France a publié son enquête typologique relative au surendettement des ménages pour l'année 2018.

Cette étude présente une diminution du nombre de nouvelles situations de surendettement (4,4 % en un an) mais également de l'ensemble des situations de surendettement en cours (10 % de moins par rapport à 2017). En revanche, le nombre de dossiers recevables orientés vers un rétablissement personnel sans liquidation judiciaire a progressé, avec un taux moyen d'effacement de dette de 30 % en 2018 contre 27 % en 2017.

La Banque de France constate que plus d'une situation de surendettement sur cinq ne comporte aucune dette à la consommation, contre une sur dix

en 2011. Ainsi, la part des dettes à la consommation dans la dette globale des ménages passe de 58,2 % en 2011 à 37,8 % du total en 2018.

Les dettes immobilières, quant à elles, sont présentes dans 14,5 % des situations de surendettement, tandis que les arriérés de charges courantes se retrouvent dans 81 % des cas.

Concernant la typologie des ménages surendettés, 21,6 % d'entre eux sont des familles monoparentales et 68 % des demandeurs vivent seuls ou séparés de leur conjoint.

Plus d'un ménage surendetté sur deux fait partie d'un ménage vivant en dessous du seuil de pauvreté.

En savoir plus : lire le rapport

Bilan statistique des prêts à 0 % émis en 2017

SGFGAS, mars 2019

La Société de gestion des financements et de la garantie de l'accès social à la propriété (SGFGAS) publie le bilan de production du Prêt à taux zéro (PTZ). La présente étude s'appuie sur les données recueillies en 2017 à l'occasion de chaque offre de PTZ déclarée par les établissements de crédit.

Le bilan débute par un rappel des chiffres au 31 mars 2018 sur la production totale des PTZ et sa répartition dans le neuf, l'ancien et en logements HLM. Le rapport, divisé en deux grandes parties, traite des émissions de PTZ en métropole puis dans les départements d'outre-mer. Le bilan offre la même analyse des données selon différentes caractéristiques aussi bien sur le territoire hexagonal que sur les territoires ultramarins. En effet, le rapport permet d'analyser la répartition des opérations PTZ selon les caractéristiques des logements : type de

logement (individuel ou collectif), taille ou encore coût moyen d'opération. Dans un second temps, le bilan apporte un éclairage sur les caractéristiques des ménages bénéficiaires (taille, âge, niveau de revenu, taux d'effort...) et des moyens de financement en analysant notamment le taux nominal du prêt principal, la durée moyenne des prêts et les plans de financement des bénéficiaires. Il comporte également un éclairage sur l'éligibilité des emprunteurs PTZ à l'aide personnalisée au logement et ses effets sur leur taux d'effort.

Pour conclure, le bilan propose une répartition par régions des émissions PTZ et une comparaison entre l'Île-de-France et la Province mais également une comparaison des emprunteurs dans les DOM et en métropole.

En savoir plus : lire le bilan

Actualité juridique

Loi

Justice : programmation 2018-2022, réforme et organisation des juridictions

(loi n° 2019-222 du 23.3.19 / loi n° 2019-221 du 23.3.19)

La loi n° 2019-222 du 23 mars 2019 de programmation 2018-2022 et de réforme de la justice, dont l'objectif est « de rendre la justice plus lisible, plus accessible, plus simple et plus efficace », comporte 109 articles dont certains impactent le logement ainsi que les recours en justice des particuliers devant les juridictions civiles et administratives. On peut notamment citer :

- sur la procédure civile :
 - le recours obligatoire aux modes alternatifs des litiges (conciliation, médiation, procédure participative), pour les différends dont les demandes en paiement d'une somme ne dépassant pas un certain montant ou les conflits de voisinage, sauf cas particuliers comme notamment l'indisponibilité de conciliateurs dans un délai raisonnable (art. 3),
 - l'encadrement juridique et la certification des services en ligne de résolution amiable des litiges (art. 4),
 - la procédure de saisie et de vente immobilière (art. 14 et 15),
 - une clarification des conditions d'appréciation des ressources d'un demandeur de logement HM en cours de divorce (art. 22),
 - la possibilité d'une dispense à l'audience judiciaire (art. 26),
 - la compétence et les modalités dématérialisées pour l'injonction de payer (art. 27),

- la possibilité d'attribution du logement notamment en cas de divorce à l'amiable par le JAF et de concours à la force publique (art. 31 et 32),
- la mise à disposition gratuite au public des décisions de justice anonymes (art. 33),
- la création des tribunaux judiciaires en remplacement des TI et TGI (art. 95) ;
- sur la procédure administrative : la prolongation jusqu'au 31 décembre 2021 de l'expérimentation de la médiation préalable obligatoire dans certaines matières administratives (art. 34) ;
- sur l'entrée en vigueur en outre-mer (art. 109 et 110).

Le Conseil constitutionnel, dans sa [décision n° 2019-778 DC du 21 mars 2019](#), a notamment censuré l'article 18 qui prévoyait l'accès aux parties communes de copropriétés pour les huissiers de justice.

La loi n° 2019-221 du 23 mars 2019 sur l'organisation des juridictions (16 articles) tire les conséquences rédactionnelles de la substitution des tribunaux judiciaires aux tribunaux d'instance et de grande instance prévue par la loi de programmation n°2018-2022 et de réforme pour la justice (art. 95). Certaines dispositions sont d'application immédiate (art. 3, 7, 9, 11 I et II, 12 à 15), les autres (art. 1, 2, 4, 5, 6, 8, 10 et 11 III) entrent en vigueur au 1^{er} janvier 2020. Le Conseil constitutionnel, dans sa [décision n° 2019-779 DC du 21 mars 2019](#), a conclu à la conformité de la loi à la Constitution.

Une analyse juridique détaillera les dispositions de la loi du 23 mars 2019 en lien avec le logement.

Financement

Éco-PTZ : nouveaux formulaires

(décret n° 2019-281 du 5.4.19 : JO du 7.4.19 / arrêtés 1905296A et 1905297A du 18.3.19 : JO du 24.3.19)

L'article 184 de la loi de finances pour 2019 a prévu l'évolution de l'éco-PTZ en deux étapes :

- dès le 1^{er} mars : la condition de bouquet de travaux et l'éligibilité de la « pose de vitrage à faible émissivité » sont supprimées et les critères techniques pour l'installation d'une chaudière à gaz évoluent ;
- à partir du 1^{er} juillet : d'autres simplifications entreront en vigueur (évolution des plafonds, alignement des conditions d'ancienneté du

logement sur le CITE, uniformisation de la durée maximale du prêt...).

Le décret du 5 avril 2019 est pris dans le cadre de la mise en œuvre de la première étape. Il adapte les modalités de demande pour faciliter le financement des travaux de rénovation énergétique. Il prévoit les conditions dans lesquelles l'éco-PTZ peut être octroyé pour financer une unique action de travaux de rénovation énergétique. Il actualise la définition de l'éco-prêt à taux zéro « Habiter mieux » pour tenir compte de l'évolution des aides de l'Anah. Le texte s'applique aux offres de prêt émises à compter de sa publication, à l'exception des dispositions relatives à l'éco-prêt à taux zéro « une action » qui s'appliquent aux offres de prêt émises depuis le 1^{er} mars 2019.

Prenant en compte, d'une part, la suppression de l'obligation de réaliser un bouquet de travaux et, d'autre part, l'évolution des travaux éligibles et des caractéristiques techniques des travaux éligibles au CITE, l'arrêté du 18 mars 2019 actualise les formulaires types de demande et de justification pour l'obtention d'un éco-PTZ (documents en annexe). Un autre arrêté du 18 mars 2019 modifiant l'arrêté du 25 mai 2011 précise ces nouvelles modalités de l'éco-PTZ pour l'outre-mer.

À noter que les emprunteurs et entreprises qui souhaitent constituer des dossiers d'éco-PTZ entre le 1^{er} mars et le 30 juin 2019 ont le choix entre appliquer les nouveaux formulaires à partir du 1^{er} avril ou apporter des rectifications manuelles sur l'ancien formulaire applicable depuis 2018. Concernant la seconde étape, de nouveaux textes réglementaires seront publiés avant le 1^{er} juillet 2019.

PTZ et vente HLM

(arrêté du 30.1.19 : JO du 21.2.19)

Tirant les conséquences de l'article 97 de la loi ELAN relatif à la vente HLM (cf. [Habitat Actualité numéro spécial ELAN](#)), cet arrêté précise les justificatifs à produire par l'emprunteur pour l'acquisition d'un logement HLM vacant.

D'une part, l'arrêté prévoit que, dans le cas d'une acquisition portant sur un logement vacant, le demandeur du prêt aidé doit fournir à l'établissement de crédit une attestation du vendeur indiquant sa

qualité de bénéficiaire. Sont concernées les personnes physiques respectant les conditions de ressources dans le cadre des opérations d'accession HLM (PLI + 11 %) et, notamment, les locataires d'un logement appartenant à un bailleur social disposant de patrimoine dans le département ou un gardien d'immeuble employé par ce bailleur.

D'autre part, l'arrêté supprime au titre des pièces justificatives que l'établissement de crédit doit demander à l'emprunteur, l'évaluation faite par le service des domaines. Jusqu'ici, les ventes HLM aux personnes physiques étaient finançables par un PTZ dès lors que leur prix était inférieur à l'évaluation faite par les domaines.

Évolutions du régime des aides de l'Anah et du programme Habiter Mieux

(instruction du 10.4.18 : BO du 7.1.19)

L'instruction du 10 avril 2018 sur les évolutions du régime des aides de l'Anah et du programme Habiter Mieux a fait l'objet d'une publication au bulletin officiel de janvier 2019. Elle présente ces évolutions depuis le 1^{er} janvier 2018.

Une synthèse des principales mesures et des fiches explicatives sont disponibles en annexe.

En savoir plus : lire les analyses juridiques n° 2018-03, n° 2018-04 et n° 2018-07

Fiscalité

Extension du dispositif Pinel aux investissements locatifs intermédiaires avec travaux dans des centres villes dégradés

(décret n° 2019-232 du 26.3.19 / arrêtés 1903827A et 1903826A du 26.3.19 : JO du 27.3.19)

La loi de finances pour 2019 (art. 226) a étendu le dispositif d'investissement locatif intermédiaire dit « Pinel », avec pour objectif d'inciter les investisseurs à acheter et rénover des logements anciens dans certains centres-villes (en déclin démographique, en cas de dégradation du parc de logements anciens ou de fuite des activités commerciales en périphérie...). Pour mettre en œuvre cette extension, dite dispositif « Denormandie », la loi renvoie à des mesures réglementaires le soin de préciser les travaux concernés et le champ d'application. C'est l'objet du décret du 26 mars 2019 et des arrêtés du même jour. Sont concernés les investissements en centre-ville dans les territoires où les besoins sont identifiés, notamment les 222 villes qui ont signé des conventions dites « Action cœur de ville » (liste fixée par arrêté du 26.3.19) ou dans les communes qui mettront en place une opération de revitalisation de leur territoire.

Pour être éligible, les travaux doivent représenter 25 % du coût total de l'opération (achat + travaux). Ces travaux doivent améliorer la performance énergétique du logement (obtention a minima de l'étiquette énergétique E après travaux). Les travaux doivent :

- soit améliorer la performance énergétique d'au moins 30 % (20 % en habitat collectif) ;
- soit correspondre à deux des cinq types de travaux suivants : la rénovation des murs, des toitures, des fenêtres, le changement de chaudière, le changement du système de production d'eau chaude.

L'arrêté du 26 mars 2019 liste les documents que le contribuable doit apporter à l'administration fiscale pour justifier du respect des exigences de performance énergétique.

Modalités d'application du Crédit d'impôt pour la transition énergétique

(décret n° 2019-88 du 11.2.19 : JO du 13.2.19 / arrêté du 1.3.19 : JO du 7.3.19)

L'article 182 de la loi de finances pour 2019 proroge le Crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) jusqu'en 31 décembre 2019 et modifie son champ

d'application. Sous condition de ressources, le CITE est étendu aux dépenses de dépose de cuves à fioul et aux dépenses de pose de certains équipements : équipements de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire utilisant des énergies renouvelables, équipements de fourniture d'électricité à partir de l'énergie hydraulique ou à partir de la biomasse et pompes à chaleur, autres que air / air, dont la finalité essentielle est la production de chaleur ou d'eau chaude sanitaire. Le décret du 11 février 2019 précise les plafonds de ressources applicables en référence aux plafonds permettant de bénéficier des aides de l'Anah (cf. [Habitat Actualité n° 166](#)). L'arrêté du 1^{er} mars 2019 procède aux adaptations des caractéristiques techniques des équipements, matériaux ou appareils éligibles au CITE :

- maintien avec plafond de dépenses (à 3 350 € TTC) de l'éligibilité des seules chaudières à très haute performance énergétique (à l'exception de celles utilisant le fioul comme source d'énergie) ;
- plafonnement des dépenses d'acquisition de chaudières à micro-cogénération gaz (plafond de dépenses fixé à 3 350 € TTC).

Par ailleurs, le texte précise les modalités d'application du CITE aux parois vitrées (plafond de dépenses par équipement fixé à 670 € TTC et un équipement s'entend d'une menuiserie et des parois vitrées qui lui sont associées) et aux dépenses de dépose de cuve à fioul.

Fusion de communes : recours à une procédure d'intégration fiscale progressive des taux des impôts fonciers

(BOFIP du 10.1.19)

Afin de faciliter les fusions de communes, l'article 51 de la loi du 28 décembre 2017 de finances rectificative pour 2017 assouplit les conditions d'application de la procédure d'Intégration fiscale progressive (IFP) prévue à l'article 1638 du Code général des impôts (CGI) pour le calcul du taux de taxe d'habitation de la commune nouvelle.

À compter du 1^{er} janvier 2018, les communes nouvelles peuvent recourir à une procédure d'IFP du taux de taxe d'habitation sans harmoniser préalablement les abattements appliqués pour le calcul de la taxe dans les communes participant à la création de la commune nouvelle. Lorsqu'elles choisissent néanmoins de le faire, elles peuvent le décider dans les mêmes conditions que le recours à la procédure d'IFP, c'est-à-dire celles prévues à l'article 1639 A du CGI soit, en règle générale, avant le 15 avril de l'année au cours de laquelle la fusion prend fiscalement effet.

Cessions de terrains nus devenus constructibles : actualisation des coefficients d'érosion monétaire

(BOFIP du 12.2.19)

L'assiette des taxes sur les cessions à titre onéreux de terrains nus devenus constructibles prévues aux

articles 1529 et 1605 nonies du CGI, est par principe égale à la plus-value réalisée, déterminée par différence entre le prix de cession du terrain et le prix d'acquisition stipulé dans les actes, actualisé en fonction du dernier indice des prix à la consommation hors tabac publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques (Insee).

Afin de simplifier le calcul du prix d'acquisition actualisé pour la détermination de l'assiette de ces taxes, il est admis, à titre de règle pratique, que les contribuables utilisent, pour les cessions soumises à ces taxes et réalisées depuis l'année 2012, des coefficients d'érosion monétaire. Les coefficients d'érosion monétaire actualisés, applicables pour les cessions intervenant en 2019, sont disponibles dans ce document.

Prorogation du dispositif fiscal « Censi-Bouvard »

(BOFIP du 7.3.19)

L'article 186 de la loi du 28 décembre 2018 de finances pour 2019 proroge jusqu'au 31 décembre 2021 la période d'application de la réduction d'impôt sur le revenu en faveur des investissements immobiliers réalisés dans le secteur de la location meublée non professionnelle, prévue à l'article 199 sexvicies du CGI (dispositif « Censi-Bouvard » ou « LMNP ») et ce, à champ constant, c'est-à-dire pour les acquisitions de logements situés dans des établissements d'hébergement pour les personnes âgées ou handicapées ou des résidences avec services pour étudiants. La présente instruction adapte la doctrine fiscale en conséquence.

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2018-11

Taxe sur les micro-logements : actualisation pour 2019

(BOFIP du 21.3.19)

La taxe sur les micro-logements dite « Taxe Apparu » (CGI : art. 234) est applicable aux loyers excessifs des logements de petite surface. Sont concernés les loyers perçus pour des logements d'une surface habitable inférieure ou égale à 14 m² situés dans les communes classées en Zone A (zones tendues), lorsque le loyer mensuel hors charges du bien excède un plafond fixé par décret. Ainsi, pour les loyers perçus en 2019, le seuil d'application de la taxe s'établit à 42,47 € par m² de surface habitable.

Plafonds de loyer et de ressources des investissements immobiliers locatifs en outre-mer : actualisation pour 2019

(BOFIP du 1.4.19)

Les investissements locatifs dits « Girardin » (CGI : art. 199 undecies A) permettent de bénéficier de réductions d'impôt lorsqu'un ménage réalise, en outre-mer, avant le 1^{er} janvier 2020, des investissements dans le secteur du logement (travaux de confortation de logements contre les

risques sismiques ou cycloniques). Pour mémoire, les travaux de confortation contre les risques cycloniques sont désormais éligibles au dispositif.

L'administration fiscale a actualisé les plafonds de loyer et de ressources. Pour les baux conclus en 2019, avec un nouveau locataire ou renouvelés, le loyer par m² et par an charges non comprises, ne doit pas excéder : 176 € dans les Départements d'outre-mer (DOM), à Saint-Barthélemy et à Saint-Martin et 217 € à Saint-Pierre-et-Miquelon, en Nouvelle-Calédonie, Polynésie française, dans les îles Wallis et Futuna et les Terres australes et antarctiques françaises.

Pour les baux conclus en 2019, les plafonds annuels de ressources sont les suivants :

Composition du foyer du locataire	Plafonds annuels de ressources	
	DOM, Saint-Martin, Saint-Barthélemy	Polynésie française, Nouvelle Calédonie, îles Wallis et Futuna, Terres australes et antarctiques françaises et Saint-Pierre-et-Miquelon
Personne seule	32 538 €	31 168 €
Couple	60 173 €	57 643 €
Personne seule ou couple + 1 personne à charge	63 653 €	60 975 €
Personne seule ou couple + 2 personnes à charge	67 134 €	64 311 €
Personne seule ou couple + 3 personnes à charge	71 783 €	68 764 €
Personne seule ou couple + 4 personnes à charge	76 435 €	73 218 €
Majoration par personne à charge à partir de la 5 ^e	+ 4 886 €	+ 4 680 €

Il existe un plafonnement de la base des réductions d'impôt, pour les investissements outre-mer (CGI : art. 199 undecies A et 199 undecies C) : en 2019, ce plafond est fixé à 2 538 € par m² de surface habitable.

Plafonds de loyer et de ressources 2019 des investissements locatifs

(BOFIP du 1.4.19)

L'administration fiscale a actualisé les plafonds de loyer et de ressources des dispositifs d'incitation fiscale pour l'année 2019. Ces dispositifs sont subordonnés à la mise en location des logements dont les loyers ne peuvent excéder des plafonds fixés par décret. De même, ils sont soumis à la mise en location des logements à un ménage disposant de ressources qui n'excèdent pas des plafonds fixés par décret. Les plafonds de loyer et de ressources varient en fonction des territoires et du dispositif fiscal concerné au 1^{er} janvier de chaque année.

L'actualisation vise les sept dispositifs suivants :

- Besson neuf (CGI : art. 31, I-1^o-g) ;
- Besson ancien (CGI : art. 31, I-1^o-j) ;
- Robien classique et recentré (CGI : art. 31, I-1^o-h) ;
- Borloo neuf (CGI : art. 31, I-1^o-l) ;
- Conventionnement « Anah » : Borloo ancien (CGI : art. 31, I-1^o-m) et Cosse (CGI : art. 31, I-1^o-o) ;
- Scellier métropole et outre-mer (CGI : art. 199 septvicies) ;
- Duflot / Pinel métropole et outre-mer (CGI : art. 199 novovicies).

Concernant les baux conclus ou renouvelés en 2019, dans le cadre du dispositif Pinel, en métropole, les plafonds de loyer applicables sont les suivants :

Zones	Loyer maximal mensuel des logements (en euros / m ² de surface utile)
Zone A bis	17.17
Zone A	12.75
Zone B1	10.28
Zone B2 et C (sur agrément)	8.93

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

Location ou sous-location en meublé d'une partie de la résidence du bailleur : actualisation des plafonds de loyer annuels pour 2019

(BOFIP : 20.3.19)

Les personnes qui louent ou sous-louent une partie de leur habitation principale sont exonérées d'impôt sur le revenu pour les produits de cette location lorsque les pièces louées constituent pour le locataire ou le sous-locataire en meublé sa résidence principale et que le prix de la location est fixé dans des limites raisonnables (CGI : art. 35 bis). Au titre de l'année 2019, ces plafonds s'élèvent à 187 € pour les locations ou sous-locations réalisées en Île-de-France, et à 138 € pour les locations ou sous-locations réalisées dans les autres régions.

Par ailleurs, cette instruction fiscale tire les conséquences de la décision du Conseil constitutionnel du 8 février 2018 (CC : 8.2.18, n° 2017-689 QPC) qui a jugé contraire à la Constitution, pour la qualification de loueur en meublé à titre professionnel, la condition tenant à l'obligation d'inscription d'un des membres du foyer fiscal au Registre du commerce et des sociétés (RCS). Cette condition n'est plus exigée pour la qualification de loueur en meublé professionnel.

Calcul de la taxe d'habitation pour les enfants rattachés fiscalement

(Rép. Min n° 007787 : JO Sénat du 31.1.19)

Lorsque l'enfant étudiant a la disposition privative d'un logement indépendant du domicile de ses parents, il est redevable de la taxe d'habitation dans les conditions de droit commun. Ce logement est considéré comme habitation principale au regard de

la taxe d'habitation et peut donc, éventuellement, bénéficier d'un abattement, sans pour autant être de nature à faire perdre l'abattement pour charges de famille à l'habitation principale des parents, dès lors que les étudiants sont normalement appelés à revenir chez ceux-ci durant les vacances.

La réponse ministérielle fait par ailleurs le point sur les possibilités de dégrèvement ou de plafonnement de la taxe d'habitation payée par les étudiants lorsqu'ils sont rattachés au foyer fiscal de leurs parents : pour que l'enfant puisse bénéficier d'un plafonnement / dégrèvement de sa taxe d'habitation, il faut impérativement présenter l'avis d'imposition du foyer fiscal dans lequel l'enfant est intégré, cet avis n'étant pas automatiquement pris en compte dans le calcul de la taxe d'habitation.

Il est également rappelé que les logements de type « Crous » ou équivalent sont exemptés de taxe d'habitation.



Location

Application du dispositif expérimental d'encadrement des loyers sur le territoire de la ville de Paris

(décret n° 2019-315 du 12.4.19 : JO du 13.4.19)

La loi ELAN instaure à titre expérimental et pour une durée de cinq ans, dans les zones tendues, un dispositif d'encadrement du niveau des loyers. Il s'applique sur demande des EPCI compétents en matière d'habitat, de la commune de Paris, des établissements publics territoriaux, de la métropole du Grand Paris, de la métropole de Lyon et de la métropole d'Aix-Marseille-Provence (cf. [Habitat Actualité numéro spécial ELAN](#)).

À la suite de la décision du Conseil de Paris en date du 11 décembre 2018, ce décret détermine le périmètre sur lequel l'expérimentation est mise en place : elle concerne l'intégralité du territoire de la ville de Paris.

Cette mesure entrera en vigueur dès publication de l'arrêté préfectoral fixant les loyers de référence, qui est nécessaire à l'application du dispositif.

Constitutionnalité de la majoration du dépôt de garantie en cas de retard de restitution

(Cons. Constit QPC n° 2018-766 : 22.2.19)

Le Conseil constitutionnel a été saisi le 13 décembre 2018 d'une Question prioritaire de constitutionnalité (QPC) concernant le régime juridique du dépôt de garantie et les conditions de sa restitution (loi du 6.7.89 : art. 22, al. 7 modifié par la loi ALUR). Pour mémoire, conformément à l'article 22 précité, en cas de défaut de restitution dans les délais prévus il est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel en principal, pour chaque période mensuelle commencée en retard.

Selon le bailleur, les dispositions contestées seraient contraires au principe de proportionnalité et d'individualisation des peines (DDHC : art. 8), dans la mesure où elles sanctionnent le défaut de restitution dans les délais du dépôt de garantie d'une majoration, automatique et indépendante des sommes effectivement dues. La majoration ainsi instaurée, qui ne tiendrait pas compte du préjudice réellement subi par le locataire, méconnaîtrait également le droit de propriété (DDHC : art. 2).

Toutefois, le Conseil considère que le législateur a entendu compenser le préjudice résultant pour le locataire du défaut ou du retard de restitution du dépôt de garantie et favoriser ainsi un règlement rapide des contentieux. Il relève que le législateur s'est fondé sur un élément en lien avec l'ampleur du préjudice, dans la mesure où le montant du loyer mensuel est pris pour référence comme plafond du dépôt de garantie et a pris en compte la durée de ce préjudice. Ainsi, la majoration contestée, qui présente un caractère indemnitaire, ne constitue ni une sanction ayant le caractère d'une punition ni une atteinte au droit de propriété.

Extension de couverture de la garantie VISALE

(directive Action Logement du 29.11.18)

Le Conseil d'administration d'Action Logement a adopté, le 29 novembre 2018, une nouvelle directive de mise en œuvre du dispositif de sécurisation locative VISALE. Cette garantie est désormais étendue au bail mobilité et aux éventuelles dégradations locatives.

Tout locataire éligible au bail mobilité entrant dans un logement du parc locatif privé peut être couvert par la garantie. Créé par la loi ELAN, le bail mobilité est un contrat de location de courte durée (dix mois

maximum) d'un logement meublé. Il donne plus de flexibilité au bailleur et facilite l'accès au logement, notamment, à des étudiants ou des personnes en mobilité professionnelle.

VISALE garantit les loyers et charges impayés de la résidence principale du locataire pendant toute la durée du bail, dans la limite de 36 mensualités impayées pour les logements du parc locatif privé et neuf mensualités pour le parc locatif social. Désormais, la garantie couvre également les dégradations, à l'exclusion des frais de remise en état du mobilier, dans la limite de deux mensualités (loyer et charges inscrits au bail) pour les logements du parc privé.

Encadrement des plateformes de locations meublées de tourisme

(Cass. Civ III : 31.1.19)

Les plateformes de locations meublées de tourisme sont tenues à certaines obligations à l'égard des loueurs et le contenu des annonces publiées par leur intermédiaire est encadré par la réglementation (Code du tourisme : L.324-2-1).

La plateforme de location en ligne Airbnb a saisi la Cour de cassation d'une Question prioritaire de constitutionnalité (QPC) relative à ces mesures, dans le cadre d'un litige l'opposant à la ville de Paris, considérant qu'elles provoquaient une rupture d'égalité devant les charges publiques de nature à justifier l'examen de la question par le Conseil constitutionnel. La Cour de cassation a refusé le renvoi de cette question, au motif que celle-ci ne présentait pas un caractère sérieux dès lors que les obligations à la charge des plateformes sont justifiées par un motif d'intérêt général : la lutte contre la pénurie de logements destinés à la location et la régulation des dysfonctionnements du marché.

Pour mémoire, la Cour de cassation (Cass. Civ. III : 15.11.18) a transmis à la Cour de justice de l'Union Européenne (CJUE) une question tenant à la conformité au droit européen du régime français d'autorisation préalable instauré pour louer un logement en meublé touristique (cf. [Habitat Actualité n° 165](#)). À la suite de cet arrêt, la Cour d'appel de Paris (CA Paris : 14.2.19, n° 181775) a sursis à statuer jusqu'au prononcé de l'arrêt de la CJUE dans le cadre d'une demande d'application de ces mesures. Elle a en effet considéré que la réponse donnée par la CJUE aux questions posées par la Cour de cassation s'imposerait à toutes les juridictions nationales saisies d'un litige dans lequel il leur sera demandé de faire application des mesures relatives à ce régime d'autorisation préalable.

Effacement de la dette locative et résiliation de bail

(Cass. Civ II : 10.1.19)

Le rétablissement personnel sans liquidation judiciaire emporte effacement des dettes non professionnelles du débiteur surendetté. Ce qui inclut

les dettes de loyers ; la créance du bailleur d'immeuble n'étant pas protégée contre l'effacement. Dans cette situation le bailleur peut-il obtenir la résiliation du bail et l'expulsion du locataire ?

C'est à cette question que la Cour de cassation a répondu dans la décision du 10 janvier 2019.

Si le rétablissement personnel du débiteur entraîne l'effacement de ses dettes de loyers, il n'empêche pas le jeu de la résiliation du bail pour non-paiement des loyers.

Cette solution n'est pas nouvelle (Cass. Civ II : 18.2.16) à propos du jeu d'une clause résolutoire suivi de la clôture d'une procédure de rétablissement personnel pour insuffisance d'actif. Elle n'est pas non plus contestable : l'inexécution contractuelle peut justifier la résiliation du bail.

Est-elle encore d'actualité depuis la loi ELAN et ses mesures relatives à l'articulation entre le surendettement et les décisions du juge du bail, entrées en vigueur au 1^{er} mars 2019 ?

Il est certain qu'elle ne trouvera plus à s'appliquer sous réserve du respect des conditions suivantes :

- le bailleur met en jeu la clause résolutoire prévue au bail ;
- le locataire a repris le paiement des loyers et des charges au jour de l'audience ;
- une décision de rétablissement personnel sans liquidation judiciaire a été prise par la commission de surendettement.

Dans ces circonstances, en effet, le juge du bail devra suspendre les effets de la clause résolutoire pour deux ans à compter du rétablissement sans liquidation ou du jugement de clôture (C. Conso : L.714-1). Si pendant le délai de deux ans, le locataire assure le paiement des échéances, la clause sera réputée n'avoir pas joué. Dans le cas contraire, elle reprendra son plein effet et le bail sera résilié.

Remise en cause de la recevabilité de l'action en responsabilité délictuelle d'un propriétaire contre un occupant

(Cass. Civ III : 20.12.18)

Le locataire qui met son logement à disposition d'un tiers reste tenu de ses obligations locatives et doit répondre à l'égard du bailleur des dégradations. Ainsi, en cas de désordre, le bailleur peut agir à l'encontre du locataire sur le fondement de sa responsabilité contractuelle. Il peut également agir directement à l'encontre de l'occupant, même s'il n'est pas contractuellement lié avec lui. La Cour de cassation affirme ainsi que la recevabilité de l'action en responsabilité délictuelle formée par le propriétaire d'un logement contre un occupant n'est pas subordonnée à la mise en cause du locataire. Pour aboutir sur ce terrain délictuel, le bailleur devra établir une faute de l'occupant, qu'il conviendra d'apprécier indépendamment de celle du locataire.

Congé : justification de la réduction du délai de préavis réduit

(Cass. Civ III : 11.4.19)

Le locataire qui souhaite bénéficier d'un délai réduit de préavis pour son congé doit préciser le motif de cette réduction et le justifier au moment de l'envoi de la lettre de congé (loi du 6.7.89 : art. 15, I issu de la loi ALUR du 24.3.14). La loi prévoit qu'à défaut, le délai de préavis applicable est de trois mois.

En l'espèce, le locataire avait remis tardivement au bailleur le justificatif de réduction du délai (ici, le locataire invoquait l'attribution d'un logement HLM). Pour la Cour de cassation, cette justification tardive d'un cas de réduction de préavis ne peut avoir d'effet sur la durée du congé. Elle relève ainsi que « faute pour le locataire qui souhaite bénéficier d'un délai de préavis réduit de préciser le motif invoqué et d'en justifier au moment de l'envoi de la lettre de congé, le délai de préavis applicable à ce congé est de trois mois ».

Perception d'une taxe d'entrée ou de sortie par des services publics de distribution de l'eau

(Rép. Min n° 03705 : JO Sénat du 27.12.18)

Les redevances fiscales ou taxes devant figurer sur une facture d'eau sont listées par la réglementation (arrêté du 10.7.96). Sont ainsi visées la redevance pour la lutte contre la pollution et celle pour la modernisation des réseaux, ainsi que la redevance de Voies navigables de France (VNF). Le ministre rappelle que cette liste est limitative et qu'elle ne mentionne aucune taxe ou redevance intitulée « taxe d'entrée ou taxe de sortie du locataire » ou ayant trait à la mutation du titulaire du compteur d'eau installé dans l'appartement donné en location.

Par ailleurs, le ministre rappelle que la souscription au contrat d'abonnement du service de distribution d'eau peut être effectuée soit auprès du bailleur, soit auprès du locataire. Dès lors que le contrat de fourniture d'eau est conclu entre le service de distribution d'eau et le bailleur, l'abonné au service d'eau demeure le bailleur, auquel sont par ailleurs adressées les factures. En ce cas, le service de distribution d'eau ne peut percevoir de taxe ou redevance auprès du bailleur au titre d'un changement de locataire puisque dans cette situation il n'y a pas d'interruption du contrat de fourniture d'eau.



Publics en difficulté

Mesures de simplification dans le champ du handicap

(décret n° 2018-1222 du 24.12.18 : JO du 26.12.18)

Ce décret comporte différentes mesures permettant de simplifier l'attribution d'aides aux personnes handicapées, telles que l'allocation aux adultes handicapés (CSS : R.821-5) ou la carte « mobilité inclusion » mention « invalidité » (CASF : R.241-15). Parmi ces mesures, on peut citer l'allongement de la durée maximale d'attribution de certains droits pour les personnes handicapées (art. 1^{er}), l'attribution sans limitation de durée pour les personnes dont le handicap n'est pas susceptible d'évoluer favorablement (art. 3) ou la transmission des éléments nécessaires au paiement des prestations par les Maisons départementales des personnes

handicapées (MDPH) aux organismes payeurs de prestations qui intervient non plus au moment de la demande, mais au moment de la décision d'attribution du droit (art. 2).

L'entrée en vigueur de ces dispositions est définie à l'article 4 du décret avec une application au 1^{er} janvier 2019, sauf pour deux d'entre elles concernant la durée de validité des décisions de la Commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées (CDAPH) applicable depuis le 27 décembre 2018 et concernant les modalités de reconnaissance de la qualité de travailleur handicapé et l'orientation vers le marché du travail, applicables à partir du 1^{er} janvier 2020.



Habitat dégradé

Renforcement et coordination de la lutte contre l'habitat indigne

(circulaire du 8.2.19 : BOMJ complémentaire n°2019-02 du 13.2.19)

La circulaire relative au renforcement et à la coordination de la lutte contre l'habitat indigne, souligne l'importance de renforcer la coordination de

l'action administrative et judiciaire et « d'associer étroitement les parquets à l'action des Pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne » (PDLHI). Dans ce cadre, une vigilance particulière des PDLHI est attendue pour repérer et traiter les copropriétés en difficulté.

Un plan départemental pluriannuel (2019-2021) de lutte contre l'habitat indigne devra être mis en place d'ici le 30 avril 2019 précisant les actions prioritaires et déclinant des objectifs annuels de traitement des arrêtés en vigueur, les travaux d'office en cas de défaillance, le relogement et la coordination des actions et des moyens affectés à la lutte contre les marchands de sommeil. Il tiendra compte des plans lancés au niveau national (plan « Initiatives copropriété », Plan national pour la rénovation urbaine et le programme « Action cœur de ville »).

La circulaire incite également à la mise en place de « groupes locaux de traitement de la délinquance dédiés à la lutte contre l'habitat indigne » pour renforcer l'efficacité du traitement judiciaire des situations d'habitat indigne, notamment dans les territoires les plus exposés : la Seine-Saint-Denis, le Val-de-Marne, l'Essonne, le Nord, les Alpes-Maritimes et les Bouches-du-Rhône.

Elle précise enfin que la réponse pénale aux agissements des marchands de sommeil « devra être adaptée ».

En annexes, sont rappelées les principales dispositions de la loi ELAN, les infractions pénales en matière d'habitat indigne, les codes NATINF de chaque procédure, les principaux acteurs et les pouvoirs de police administrative spéciale du préfet, du maire et du président de l'EPCI et le constat des infractions dans le cadre du pouvoir de police judiciaire des administrations spécialisées.

Droit de visite des lieux par les agents assermentés des communes

(Cass. Civ III : 17.1.19 / Cons. Const. : QPC n° 2019-772 du 5.4.19)

Les agents assermentés du service municipal du logement ont le pouvoir de visiter les locaux à usage d'habitation situés dans le territoire relevant de ce service afin de constater les conditions dans lesquelles ils sont occupés (notamment en cas de changement d'usage d'un local loué). L'occupant ou

le gardien du local est tenu de les laisser visiter sur présentation de l'ordre de mission.

En cas de carence de la part de l'occupant ou du gardien du local, l'agent assermenté du service municipal du logement peut, au besoin, se faire ouvrir les portes et visiter les lieux en présence du maire ou du commissaire de police, les portes devant être refermées dans les mêmes conditions, ce sans qu'il soit organisé de mécanisme d'autorisation judiciaire préalable ni de recours effectif contre la décision de visite ni enfin de mécanisme de contrôle par l'autorité judiciaire des opérations menées (CCH : L.651-6, al. 6).

Cette dernière disposition, est-elle conforme aux principes de protection de la liberté individuelle et d'inviolabilité du domicile tels que garantis par la Constitution (art. 66) et par la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 (art. 2, 4 et 16) ?

La Cour de cassation renvoie au Conseil constitutionnel cette question considérant qu'elle présente un caractère sérieux.

Par décision du 5 avril 2019, le Conseil constitutionnel déclare le sixième alinéa de l'article L.651-6 du CCH contraire à la constitution car il méconnaît le principe d'inviolabilité du domicile prévu à l'article 2 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen. Cette disposition est donc abrogée à compter de la publication de la décision du Conseil constitutionnel. Depuis cette date, les agents assermentés ne peuvent plus, en cas de refus ou d'absence de l'occupant, visiter les lieux en présence du maire ou du commissaire de police.

À noter : dans le cadre des polices spéciales de l'habitat indigne, le maire conserve la possibilité de procéder à toutes visites qui lui paraîtraient utiles dès lors que la sécurité d'un bâtiment est en cause (CCH : L.511-1) et les ingénieurs du génie sanitaire, les ingénieurs d'études sanitaires et les techniciens sanitaires, lorsque l'occupant refuse l'accès, peuvent être autorisés par l'autorité judiciaire à visiter les lieux dans les conditions du Code de la santé publique (L.1421-2-1 et L.1421-2-1).



Contrats

CCMI : prise de possession de la maison contre le gré du constructeur

(Cass. Civ III : 30.1.19)

Dans le cadre d'un Contrat de construction de maison individuelle (CCMI) avec fourniture du plan, les acheteurs qui ont pris possession de l'immeuble contre le gré du constructeur, puis rompu unilatéralement le contrat, ne peuvent réclamer des pénalités de retard.

En l'espèce, un couple avait conclu un CCMI avec fourniture de plan. Le garant de livraison avait exigé le report du délai de livraison, formalisé par un avenant signé entre les parties. Malgré cela, les époux ont pris possession de l'immeuble contre le

gré du constructeur et avant l'expiration de ce délai. Ils assignent le constructeur et le garant en annulation de l'avenant par lequel le délai de livraison avait été reporté et réclament des pénalités de retard. La Cour de cassation considère que la sanction du défaut de notification d'un avenant modifiant un des éléments visés par le CCMI n'est ni la nullité, ni l'inopposabilité de cet avenant. Elle constate que le défaut de notification empêche uniquement le délai de rétractation de courir.

De plus, la Cour juge que, lorsque les maîtres de l'ouvrage prennent possession de l'immeuble contre le gré du constructeur avant l'expiration du délai de

livraison, ils ne peuvent réclamer de pénalités de retard.

Transmission à l'acquéreur de l'obligation de délivrance conforme

(Cass. Civ III : 21.2.19)

Le bailleur est tenu de remettre au locataire une chose conforme à l'usage auquel elle est destinée aux termes du bail (Code civil : art. 1719). En cas de vente, cette obligation est également à la charge de l'acquéreur et ce, dès le stade de l'acquisition.

En l'espèce, un bail avait été consenti sur un immeuble. Les lieux étant vétustes et présentant un

danger pour la sécurité des occupants, le bailleur avait été condamné à procéder à des travaux. À la suite de la vente du bien occupé, le locataire a obtenu devant les juges du fond une nouvelle condamnation, prononcée à l'encontre du nouveau et de l'ancien propriétaire. Cette condamnation in solidum du vendeur et de l'acquéreur n'est pas remise en cause par la Cour de cassation. Celle-ci rappelle ainsi qu'en cas de vente, l'obligation envers le locataire de réaliser les travaux nécessaires à la délivrance conforme du bien loué s'impose au nouveau bailleur.

Assurance construction / Assurance habitation

Modalités de la réception partielle tacite

(Cass. Civ III : 30.1.19)

Pour la Cour de cassation, le paiement de l'intégralité des travaux d'un lot et sa prise de possession par le maître de l'ouvrage valent présomption de réception tacite.

En l'espèce, un particulier a confié des travaux de terrassement et de gros œuvre à un entrepreneur. À la suite de la survenance de désordres, le maître de l'ouvrage a assigné en responsabilité l'entrepreneur, ainsi que son assureur en responsabilité décennale. L'assureur en responsabilité décennale est mis hors de cause par les juges du fond, au motif que les conditions de la réception partielle et tacite de l'ouvrage ne sont pas réunies.

Cette décision est censurée par la Cour de cassation qui rappelle que « l'achèvement de la totalité de

l'ouvrage n'est pas une condition de la prise de possession d'un lot et de sa réception ». Pour la Cour, le principe de l'unicité de la réception (Code civil : art. 1792-6) n'interdit pas la réception partielle de l'ouvrage, si celle-ci porte sur des lots séparés et autonomes (Cass. Civ III : 21.6.11, n° 10-20216).

Par ailleurs, la Cour affirme que « le paiement de l'intégralité des travaux d'un lot et sa prise de possession par le maître de l'ouvrage valent présomption de réception tacite ». Ce faisant, la Cour pose une nouvelle présomption de nature à faciliter la charge probatoire de celui qui a intérêt à démontrer l'existence d'une réception tacite : il n'aura plus à démontrer la volonté non équivoque du maître de l'ouvrage (auparavant, cet élément intentionnel devait être démontré par tout moyen, Cass. Civ III : 13.7.17, n° 16-19438).

Copropriété

Désignation d'un administrateur provisoire

(Cass. Civ III : 20.12.18)

La désignation d'un administrateur provisoire peut être sollicitée par les membres du conseil syndical auprès du président du Tribunal de grande instance (TGI) à défaut de nomination du syndic par l'assemblée des copropriétaires dûment convoqués à cet effet (décret du 17.3.67 : art. 46). Lorsque la copropriété est sans syndic pour une autre raison (comme l'absence de convocation de l'assemblée générale), cette désignation peut être demandée dans les mêmes conditions par toute personne concernée. Dans ce cas, la mission de l'administrateur est limitée à la convocation d'une assemblée générale et à la nomination d'un syndic (décret du 17.3.67 : art. 47).

Ces procédures, même si elles conduisent toutes deux à la désignation d'un administrateur provisoire, ont vocation à être mises en œuvre dans des

situations et des conditions différentes, appréciées au moment du dépôt de la requête devant le président du TGI.

En l'espèce, une Société civile immobilière (SCI), propriétaire de lots dans une copropriété, avait sollicité la rétractation de l'ordonnance désignant un syndic professionnel en qualité d'administrateur provisoire sur le fondement des articles 46 et 47 du décret du 17 mars 1967.

Pour rejeter la demande d'annulation de l'ordonnance, la Cour d'appel a relevé que « le syndicat des copropriétaires ne se trouvant pas, lors du dépôt de la requête, dans le cas d'un défaut de nomination d'un syndic, prévu à l'article 46 du décret du 17 mars 1967, c'était à juste titre que les requérants avaient sollicité la désignation d'un administrateur provisoire avec la mission prévue à l'article 47 du même texte ». Cette solution n'est pas contestée par la Cour de cassation qui relève que la requête visait en l'espèce les deux textes. Celle-ci

souligne également qu'un administrateur provisoire ne peut être désigné sur le fondement de l'article 47 que si aucun mandat de syndic n'est plus en cours.

Opposabilité du transfert de propriété de fractions d'un lot divisé

(Cass. Civ III : 7.2.19)

La vente d'un lot ou d'une fraction de lot de copropriété entraîne le transfert à son acquéreur du statut de copropriétaire et l'application d'obligations légales qui en résultent comme le paiement des charges. Ce transfert s'opère matériellement au moment de la notification de la vente par le notaire au syndic (décret du 17.3.67 : art. 6). En l'espèce, la vente qui portait sur une fraction de lot divisé, avait fait l'objet d'une notification et de la modification de la quote-part de charges pour tenir compte de la division du lot.

La question portait sur la détermination du moment où l'acquéreur est tenu de payer les charges de copropriété. La jurisprudence considérant qu'en présence d'un lot divisé, le transfert de propriété intervient au moment de l'approbation des charges par l'assemblée générale.

La Cour de cassation se prononce en faveur d'une application stricte de la loi : la notification de la vente rend la cession opposable au syndic comme à l'acquéreur, l'approbation d'une nouvelle répartition des charges étant la conséquence de la division d'une fraction de lot.

L'opposabilité de la cession d'une fraction d'un lot divisé au syndicat des copropriétaires n'est donc pas subordonnée à l'approbation de la nouvelle répartition des charges par l'assemblée générale.

Création d'un syndicat secondaire

(Cass. Civ III : 14.3.19)

Les copropriétaires d'un lot dans un ensemble immobilier composé de deux bâtiments A et B ont assigné le syndicat des copropriétaires en annulation de l'assemblée générale qui avait réuni seulement les copropriétaires du bâtiment B, et d'une résolution à titre subsidiaire.

La Cour d'appel déclare irrecevable cette demande au motif que l'article 5 du règlement de copropriété indique que les charges communes de chaque immeuble collectif comprendront toutes les dépenses nécessitées par la jouissance commune de cet immeuble. Il en résultait que ce règlement avait prévu une gestion autonome du bâtiment B avec spécialisation des charges, laquelle a abouti à l'existence d'un syndicat secondaire, peu important que le terme n'ait pas été employé dans le règlement.

La Cour de cassation censure cette solution. La circonstance que le règlement de copropriété prévoit des parties communes spéciales et que soient appelées des charges spéciales sur lesquelles seuls les copropriétaires concernés sont appelés à délibérer ne suffit pas à caractériser la création d'un syndicat secondaire des copropriétaires.



Qualité de l'habitat

Nouvelles règles d'accessibilité des logements

(décret n° 2019-305 du 11.4.19 : JO du 12.4.19)

Le décret du 11 avril 2019 modifie les dispositions relatives à l'installation d'ascenseurs dans les bâtiments d'habitation collectifs (CCH : R.111-5 et R.111-18-2) : le seuil d'installation obligatoire vise les immeubles comportant plus de deux étages accueillant des logements au-dessus ou au-dessous du rez-de-chaussée (le seuil passe ainsi de R +4 à R +3).

Par ailleurs, pour prendre en compte les nouvelles dispositions de la loi ELAN du 23 novembre 2018 (art. 64) relatives aux « logements évolutifs » (cf. [Habitat Actualité numéro spécial ELAN](#)), le décret aménage les dispositions réglementaires (CCH : R.111-18-2) : le texte se réfère désormais au taux minimum de 20 % de logements accessibles. Les caractéristiques des logements évolutifs seront précisées par arrêté (à paraître).

Ces deux mesures s'appliquent aux demandes de permis de construire déposées à compter du 1^{er} octobre 2019.

Également en application de la loi ELAN (art. 64, V), le texte adapte le délai d'autorisation tacite du

bailleur lorsque des travaux d'adaptation du logement aux personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie sont réalisés par le locataire. Ce délai passe de quatre à deux mois (décret n° 2016-1282 du 29.9.16 : art. 2).

Enfin, le décret modifie l'échéancier de paiement relatif aux Contrats de construction de maisons individuelles (CCMI) avec fourniture de plans, en ce qui concerne la réalisation des enduits extérieurs, en ajoutant ces enduits à la liste des travaux relevant de la fin du chantier de construction (CCH : R.231-7).

Certificats d'économie d'énergie : nouveaux programmes de formation et d'information

(arrêtés du 12.3.19 : JO du 20.3.19 et du 15.3.19 : JO du 27.3.19)

Plusieurs programmes concernant le secteur de l'immobilier sont éligibles au dispositif des Certificats d'économie d'énergie (CEE). Le Programme de la filière pour l'innovation en faveur des économies d'énergie dans le bâtiment (Profeel) a pour vocation d'accompagner la montée en compétence des professionnels du bâtiment dans le champ de l'efficacité énergétique. Le portage en est assuré par

l'Agence Qualité Construction (AQC) autour de quatre axes incluant notamment des protocoles de mesures de la performance réelle. Trois autres programmes concernent la mobilisation / sensibilisation des acteurs de la transaction immobilière, la sensibilisation par les collectivités des habitants à la rénovation énergétique (Kit EE), la sensibilisation aux économies d'énergie des entreprises et la promotion de l'innovation pour la rénovation des bâtiments agricoles en région Auvergne-Rhône-Alpes.

Fonds de garantie pour la rénovation énergétique

(arrêté du 14.3.19 : JO du 3.4.19)

Le Fonds de garantie pour la rénovation (FGRE) a été créé par la loi TEPCV du 17 août 2015 pour faciliter le financement des travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements existants. Il permet aux organismes bancaires de bénéficier d'une garantie lors de l'octroi de prêts aux propriétaires de logements existants (particuliers en maison individuelle ou dans un immeuble, syndicats de copropriétaires) qui financent des travaux de rénovation énergétique.

Il apporte également sa contre-garantie aux entreprises d'assurance ou aux sociétés de caution qui garantissent le remboursement de prêts collectifs octroyés pour le financement des travaux de rénovation énergétique.

Les modalités de fonctionnement et son champ d'intervention ont été définis par le décret du 11 août 2016. Il est géré par la Société de gestion des financements et de la garantie de l'accession sociale à la propriété (SGFGAS). L'intervention du fonds nécessite de conclure des conventions portant sur les conditions d'appel du fonds, les modalités d'indemnisation des sinistres et de reversement au fonds, les modalités de déclaration des sinistres à la SGFGAS et des contrôles effectués par ce même organisme.

Cet arrêté porte approbation des conventions nécessaires pour la mise en œuvre du fonds. Ces conventions sont conclues, d'une part, entre l'État et la SGFGAS et, d'autre part, entre l'État, la SGFGAS et les établissements de crédit.

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2016-15

CEE « coup de pouce » : actualisation des plafonds de revenus applicables au 1^{er} avril 2019

(arrêté du 14.3.19 : JO du 21.3.19)

Le volume des Certificats d'économie d'énergie (CEE) a été bonifié en début d'année 2019 pour certaines opérations d'économie d'énergie, dans le cadre du dispositif « Coup de pouce Chauffage » et « Coup de pouce Isolation » (arrêté du 31.12.18). Cette bonification des CEE vise les travaux engagés par tous les ménages. Toutefois, la prime versée est augmentée pour les ménages en situation de précarité ou de grande précarité, sous condition de

respect des plafonds de revenus. L'arrêté du 14 mars 2019 actualise ces plafonds applicables depuis le 1^{er} avril 2019.

Plafonds de revenus applicables au 1^{er} avril 2019

Un ménage est considéré en situation de précarité énergétique si ses revenus sont inférieurs aux plafonds suivants :

Nombre de personnes composant le ménage	Plafonds de revenus du ménage en Ile-de-France (€)	Plafonds de revenus du ménage pour les autres régions (€)
1	24 918 €	18 960 €
2	36 572 €	27 729 €
3	43 924 €	33 346 €
4	51 289 €	38 958 €
5	58 674 €	44 592 €
Par personne supplémentaire	+ 7 377 €	+ 5 617 €

Un ménage est considéré en situation de grande précarité énergétique si ses revenus sont inférieurs aux plafonds suivants :

Nombre de personnes composant le ménage	Plafonds de revenus du ménage en Ile-de-France (€)	Plafonds de revenus du ménage pour les autres régions (€)
1	20 470 €	14 790 €
2	30 044 €	21 630 €
3	36 080 €	26 013 €
4	42 128 €	30 389 €
5	48 198 €	34 784 €
Par personne supplémentaire	6 059 €	+ 4 385 €

Fuite d'eau sur canalisations après compteur : non-paiement de la surconsommation

(Rép. Min n° 05012 : JO Sénat du 31.1.19)

Lorsqu'une surconsommation d'eau est occasionnée par une fuite sur une canalisation après compteur, l'abonné peut en contester le paiement, sous certaines conditions, s'il démontre qu'il a fait réaliser les réparations nécessaires (Code général des collectivités territoriales : L.2224-12-4). Les fuites dues à des éléments d'équipement privatifs sont exclues de cette mesure (cf. [décret n° 2012-1078 du 24.9.12](#)). Cette réponse ministérielle apporte une précision relative à certains éléments d'équipements : le clapet anti-pollution et les joints étant des éléments d'équipement obligatoires au fonctionnement des canalisations, l'abonné ne devrait pas être redevable de la consommation excédentaire en cas de fuite.

Urbanisme

Permis de faire

(décret n° 2019-184 du 11.3.19 : JO du 12.3.19)

En application de la loi du 10 août 2018 pour un État au service d'une société de confiance (loi ESSOC), le Gouvernement a adopté l'ordonnance du 30 octobre 2018 visant à faciliter la réalisation de projets de construction et à favoriser l'innovation (cf. [Habitat Actualité n° 165](#)). Par ce texte, tout maître d'ouvrage est autorisé, à déroger à certaines règles de construction et à mettre en œuvre une solution d'effet équivalent, sous réserve qu'il apporte la preuve que cette solution parvient à des résultats équivalents à ceux découlant de l'application des règles de droit commun et que les moyens mis en œuvre présentent un caractère innovant. Le caractère équivalent de la solution proposée doit être attesté par un organisme tiers, indépendant de l'opération.

Le présent décret précise la liste des règles pour lesquelles une solution d'effet équivalent peut être proposée, ainsi que les objectifs généraux assignés à ces règles. Le décret définit également le contenu et la procédure d'instruction du dossier de demande d'attestation d'effet équivalent et les compétences requises pour les organismes délivrant ces attestations.

Office du juge en matière de régularisation d'une autorisation d'urbanisme

(CE : 15.2.19)

La loi ELAN du 23 novembre 2018 a créé une disposition (CU : L.600-5-2) visant à éviter la multiplication des instances : les permis de construire modificatifs délivrés au cours d'une instance ne peuvent être contestés que dans le cadre de l'instance contre le permis initial. En effet, une fois le permis modificatif délivré et communiqué aux parties, il doit être directement examiné à l'occasion du recours initial, évitant ainsi les recours en cascade.

Le Conseil d'État précise dans cette décision que cette disposition est applicable aux instances en cours à la date de son entrée en vigueur, le 1^{er} janvier 2019.

Accompagnement par l'État des projets d'aménagement des territoires

(circulaire du 4.2.19)

La loi ELAN comprend des mesures en faveur de l'aménagement des territoires. Elle crée notamment deux nouveaux outils : le contrat de Projet partenarial

d'aménagement (PPA) et l'Opération de revitalisation de territoire (ORT) (cf. [Habitat Actualité numéro spécial ELAN](#)).

L'instruction du 4 février a pour objet d'exposer le contenu de ces nouveaux outils pour permettre aux préfets de région et de département d'engager rapidement le dialogue avec les collectivités concernées pour promouvoir et concrétiser ces partenariats.

Les ORT viennent en appui du programme « Action cœur de ville » et constituent plus largement un outil mobilisable par toute collectivité qui souhaite mettre en œuvre un projet global de transformation de son centre-ville. Elles recouvrent plusieurs domaines comme la réhabilitation de l'habitat, le développement économique, le développement des mobilités, la mise en valeur des formes urbaines et le renforcement de l'accès aux services. Ces ORT se traduisent par une convention conclue entre les collectivités territoriales, rassemblées en EPCI, l'État ainsi qu'avec toute personne publique ou privée susceptible d'apporter son soutien ou de prendre part à des opérations prévues par le contrat. La convention est, par ailleurs, créatrice d'effets juridiques d'application immédiate (droit de préemption urbain renforcé, accélération de la procédure liée à l'abandon manifeste d'un bien...).

D'autres effets nécessitent, en plus de la conclusion d'une ORT, la publication de mesures réglementaires d'application, notamment :

- la mise en place d'un nouveau dispositif d'aide fiscale à l'investissement locatif en faveur de la rénovation des logements, dit dispositif « Denormandie » (cf. [décret n° 2019-232 du 26.3.19](#)) ;
- la possibilité pour l'Anah de réaliser des opérations de financement sous le régime de la vente d'immeuble à rénover, ou pour l'amélioration de logement, dans le cadre du dispositif d'intervention immobilière et foncière ;
- la possibilité pour le préfet de suspendre l'enregistrement des nouveaux projets commerciaux afin que ces projets ne nuisent pas aux actions de l'ORT.

La conclusion d'une ORT repose sur un diagnostic du territoire préalable répondant à une stratégie locale. La délimitation de ces territoires revêt une grande importance dans la mesure où ils bénéficieront des effets juridiques de l'ORT.



Professionnels

Loi Hoguet et logements des travailleurs saisonniers

(décret n° 2019-179 du 7.3.19 : JO du 9.3.19)

Pour accroître l'offre de logements disponibles aux travailleurs saisonniers et lutter contre les situations de mal logement, la loi « Montagne II » (loi n° 2016-1888 du 28.12.16 : art. 48) a inséré un article 4-2 dans la loi Hoguet pour permettre aux organismes agréés en intermédiation locative et gestion locative d'habiliter les personnels des collectivités territoriales à effectuer certaines missions relevant de cette loi.

Pris en application de cette disposition, le décret énumère les missions qui peuvent être confiées à ces personnels :

- la recherche de logements en vue de leur location ou de leur sous-location à des travailleurs saisonniers ;
- l'entremise entre le propriétaire d'un logement et un travailleur saisonnier ou l'employeur d'un travailleur saisonnier, pour faciliter la conclusion d'un contrat de location d'un logement destiné au travailleur saisonnier ;
- l'entremise entre un employeur et son salarié travailleur saisonnier, pour faciliter la conclusion d'un contrat de sous-location.

L'objectif de ce texte est de permettre à l'agent territorial de procéder, sous le contrôle de l'agence immobilière à vocation sociale, aux opérations les plus courantes et les plus simples.

Non application de la loi Hoguet aux relations entre professionnels

(Cass. Civ I : 9.1.19)

Le professionnel de l'immobilier, mandaté dans le cadre d'une transaction, ne peut prétendre à une rémunération lorsque ses honoraires ne figurent pas

dans l'acte authentique de vente (loi n° 70-9 du 2.1.70 : art. 6).

En l'espèce, un notaire, agissant au nom des vendeurs, a confié à une agence immobilière la mission de rechercher un acquéreur pour des biens immobiliers leur appartenant. Un sous-mandat est rédigé à cet effet. Bien qu'ayant trouvé un acquéreur, la rémunération de l'agence immobilière n'est pas mentionnée dans l'acte de vente.

L'agence immobilière, n'ayant pas perçu de rémunération, obtient la condamnation judiciaire du notaire au versement de dommages et intérêts.

La Cour de cassation rappelle que les dispositions de la loi Hoguet (loi n° 70-9 du 2.1.70 : art. 1^{er} et 6) et son décret d'application (décret n° 72-678 du 20.7.70 : art. 72) ne sont pas applicables aux relations entre professionnels de l'immobilier. Le notaire, en ne mentionnant pas les honoraires de l'agent immobilier à la charge de l'acquéreur dans l'acte dont il était le rédacteur, a privé ce dernier de la possibilité de percevoir sa rémunération.

Devoir de conseil de l'agent immobilier et dissimulation d'information par le vendeur

(Cass. Civ I : 9.1.19)

L'agent immobilier est tenu d'un devoir de conseil. Il doit attirer l'attention du vendeur sur l'importance de ne pas dissimuler d'information aux futurs acquéreurs et sur les risques encourus s'il s'y refusait.

En l'espèce, l'agent aurait dû informer les vendeurs de la nécessité de porter à la connaissance des acquéreurs l'état d'avancement d'un projet de rocade à proximité du bien vendu. À défaut, sa responsabilité est engagée, sans qu'il puisse s'exonérer en invoquant l'intervention du notaire dans la rédaction de l'acte de vente.



Droit général

Expérimentation du rescrit juridictionnel

(décret n° 2018-1082 du 4.12.18 : JO du 6.12.18)

La loi ESSOC du 10 août 2018 (art. 54) a créé une procédure expérimentale de rescrit juridictionnel, applicable jusqu'au 6 décembre 2021 (cf. [Analyse juridique n° 2018-09](#)). Cette procédure permet au bénéficiaire ou à l'auteur d'une décision non réglementaire en matière d'expropriation, d'urbanisme ou de déclaration d'insalubrité de saisir le tribunal administratif d'une demande tendant à apprécier la légalité externe de cette décision. Elle permet de contester certaines décisions administratives comme les arrêtés déclarant insalubres des locaux et installations utilisés aux fins

d'habitation (Code de la santé publique : L.1331-25) et les arrêtés déclarant un immeuble insalubre à titre irrémédiable (Code de la santé publique : L.1331-28).

Le décret du 4 décembre 2018 désigne les quatre Tribunaux administratifs (TA) qui pourront utiliser cette nouvelle procédure. Il s'agit des TA de Bordeaux, Montpellier, Montreuil et Nancy.

Sont également précisés par le décret, les décisions entrant dans son champ d'application, le délai imparti à la juridiction concernée pour se prononcer, ainsi que les conditions dans lesquelles les personnes intéressées sont informées des demandes tendant à apprécier la régularité d'une décision et des réponses qui seront apportées par la juridiction.

Aide juridictionnelle : plafonds de ressources pour 2019

(circulaire du 17.1.19 : BOMJ du 31.1.19)

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

Cette revalorisation s'élève à environ 1 % pour 2019 : une personne seule sans enfant à charge doit avoir des ressources inférieures à 1 031 € par mois pour obtenir l'aide juridictionnelle totale et inférieures à 1 546 € pour l'aide juridictionnelle partielle. Ces plafonds sont majorés de 186 € pour chacune des deux premières personnes vivant au domicile du demandeur et de 117 € à partir de la troisième. Le niveau de l'aide dépend à la fois des ressources du foyer et du nombre de personnes qui le compose.

Pour les demandes d'aide juridictionnelle déposées à partir du 16 janvier 2019, le barème applicable figure en annexe 2 de la circulaire pour tous les départements, Saint-Martin et Saint-Pierre-et-Miquelon et, pour la Polynésie française à l'annexe 3. Les demandes déposées entre le 1^{er} et le 15 janvier restent soumises aux plafonds applicables en 2017.

Recouvrement de créances : simplification des règles de notification d'un avis de mise en recouvrement à l'étranger

(BOFIP du 18.2.19)

Le BOFIP est mis à jour pour intégrer de nouvelles règles applicables aux créances à recouvrer à l'étranger (LPF : R.256-6). Désormais, l'avis de mise en recouvrement est considéré comme ayant été régulièrement notifié à l'étranger dès lors que le service comptable est en mesure d'apporter, soit la preuve de la réception de l'acte par le redevable, soit la preuve de la présentation de l'acte à la dernière adresse connue du service.

Indivisibilité du privilège de prêteur de deniers

(Cass. Civ I : 9.1.19)

Le privilège de prêteur de deniers grève le bien indivis dans son entier. Cependant, le notaire doit veiller à ce que l'inscription du privilège soit requise contre tous les propriétaires de l'immeuble sous peine de voir sa responsabilité recherchée.

En l'espèce, deux personnes avaient acquis un ensemble immobilier par acte reçu devant notaire en 2003. Un des coacquéreurs a financé l'acquisition de sa part à l'aide d'un prêt consenti par une banque et garanti par un privilège de prêteurs de deniers. Le notaire n'avait inscrit le privilège que sur la seule quote-part de ce coacquéreur. Ce dernier est placé en liquidation judiciaire. Après avoir déclaré sa créance, la banque a assigné les acquéreurs en partage de l'indivision existant sur l'immeuble et le notaire en responsabilité et indemnisation.

Pour la Cour de cassation, même dans l'hypothèse où un prêt est souscrit par l'un seulement des acquéreurs d'un bien immobilier, l'assiette du privilège de prêteur de deniers est constituée par la totalité de l'immeuble, de sorte que la banque aurait pu poursuivre la vente forcée de l'immeuble sans engager une procédure préalable de partage. La Cour de cassation consacre ainsi la théorie doctrinale de l'indivisibilité du privilège de prêteur de deniers.

Néanmoins, la Cour de cassation relève la responsabilité du notaire qui est tenu de veiller à l'accomplissement des formalités nécessaires à la mise en place des garanties. Or, en l'espèce, la banque a été privée de son droit de poursuite sur l'ensemble indivis, du fait de l'inscription du privilège sur la seule part de l'un des indivisaires.

Fenêtre sur...

Les acteurs

FNAR

Lionel Primault succède à **François Salzgeber** à la direction de la FNAR.

En savoir plus : lire l'article

Groupement d'intérêt public Europe des projets architecturaux et urbains

(arrêté du 21.2.19 : JO du 1.3.19)

Hélène Peskine est nommée directrice générale du groupement d'intérêt public Europe des projets architecturaux et urbains.

Comité d'évaluation scientifique et technique du domaine « habitat, aménagement, villes et territoires »

(BO : 12.3.19)

Alain Weber est élu président du comité d'évaluation scientifique et technique du domaine « Habitat, aménagement, villes et territoires ».

Édition

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

L'Opération de revitalisation de territoires (ORT)



Créée par la loi ELAN, ce document présente les principales caractéristiques de l'ORT. L'ORT est un outil des collectivités locales pour mettre en œuvre un projet de territoire qui vise prioritairement à lutter contre la dévitalisation des centres-villes.

En savoir plus : lire le guide

Programme national Action Cœur de ville



Ce guide pratique du programme « Action cœur de ville » est réalisé en collaboration avec le CGET. Il est destiné aux 222 villes moyennes retenues et aux acteurs qui les accompagneront en termes d'ingénierie et de financement dans leurs projets de redynamisation des centres-villes.

Il détaille notamment :

- le contexte du programme, ses objectifs et ses enjeux clés ;
- les modalités d'organisation du programme ;
- les modalités de mise en œuvre du programme.

En savoir plus : lire le guide

ANIL

Prévenir et faire face aux impayés de loyers : Locataires et Propriétaires

Les deux dépliants relatifs aux impayés de loyers ont été mis à jour suite à la loi ELAN.



En savoir plus :
lire *Prévenir et faire face aux impayés de loyers, locataires, réagir au plus vite*
lire *Prévenir et faire face aux impayés de loyers : propriétaires, trouver la bonne solution*

Copropriété

Cinq dépliants de la série Copropriété ont été mis à jour suite à la loi ELAN.



En savoir plus :
lire *L'achat d'un logement en copropriété*
lire *Le financement des travaux en copropriété*
lire *L'assemblée générale de copropriété*
lire *Le règlement de copropriété*
lire *Les charges de copropriété*

ADEME



L'ADEME a publié 2 nouveaux guides dédiés à la rénovation :

En savoir plus :

Lire le guide : Aides financières, avril à juin 2019 ;

Lire le guide : Rénover en copropriété.

CEPRI

La prise en compte du risque d'inondation dans les PLU(i)



Il s'agit d'un guide méthodologique sur la prise en compte du risque d'inondation dans les Plans locaux d'urbanisme communaux et intercommunaux.

Il a pour objet :

- de sensibiliser les élus et leurs partenaires à la prise en compte des différents types de risques d'inondation dans leur PLU(i) ;
- d'apporter des exemples de PLU(i) pour illustrer les pratiques en cours ;
- de proposer des recommandations pour mieux intégrer les risques d'inondation dans la planification locale.

En savoir plus : lire le guide

AQC

Travaux de rénovation : restez autonome dans votre logement !



Cette plaquette élaborée avec le concours de l'INC et de l'ANIL est destinée aux particuliers qui souhaitent faire rénover ou agrandir leur logement, et plus particulièrement, leur maison individuelle. Elle donne des conseils simples et faciles pour rendre le logement accessible.

En savoir plus : lire la plaquette

FNCCR

Urbanisme, énergie et planification : intégrer l'énergie dans l'urbanisme et la planification territoriale



Ce guide vise à faire le lien entre la compétence urbanisme, la logique d'aménagement du territoire et l'énergie notamment celle issue de sources renouvelables dans un périmètre donné. Il appréhende également les échelles et les temporalités des différents documents afin de

garantir une meilleure convergence entre eux.

En savoir plus : lire le guide

Date de publication : 16 avril 2019

N° ISSN : 09996-4304

Directrice de la publication : Roselyne Conan

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

Assistante de rédaction : Marie-Claire Benard