



**N° 157
Juillet 2017**

SOMMAIRE

RÉSEAU

Table ronde « Logement et emploi : favoriser l'accès et éviter les ruptures »	2
-------------------------------------------------------------------------------	---

ÉTUDES & COMMENTAIRES

De l'ANIL et des ADIL		
Conditions de logement et mobilités des ménages d'actifs		4
De nos partenaires		
Coordination des aides à l'insonorisation et à la rénovation énergétique des logements à proximité des aéroports		4
Évaluation du Prêt social de location-accession		5
L'action des bourgs face à l'enjeu du vieillissement de la population		5
Quelles évolutions pour les schémas de cohérence territoriale ?		5

ACTUALITÉ JURIDIQUE

Financement	7	Copropriété	13
Fiscalité	9	Qualité de l'habitat	15
Location	10	Urbanisme	15
Publics en difficulté	11	Collectivités locales	17
Habitat dégradé	12	Professionnels	20
Contrats	12	Droit général	21

FENÊTRE SUR...

Les acteurs	23
-------------	----

ÉDITION

Ministère de la cohésion des territoires	24	ADEME	24
Ministère de la Transition écologique et solidaire	24	Anah	24
Action Logement	24	AQC	24

Le réseau

Table ronde « Logement et emploi : favoriser l'accès et éviter les ruptures »

Assemblée générale de l'ANIL du 27 juin 2017

Entrer en apprentissage ou dans la vie active, chercher un emploi dans une autre région pour des raisons personnelles, suivre le changement de localisation de son entreprise sont autant d'occasions de mobilité de logement liée à l'emploi. La question du changement de logement se pose aussi en cas d'incidents de la vie. Et lorsque le coût du logement, notamment dans les zones les plus tendues, représente une part importante des ressources des ménages, ces événements peuvent conduire rapidement à des difficultés de logement.

La table ronde animée par Jean Dumonteil, journaliste expert sur les questions de logement, a réuni les témoignages de différents acteurs mobilisés sur ces enjeux. Après une introduction par Maxime Chodorge, directeur des études de l'ANIL, Roger Thune, administrateur d'Action Logement et directeur du logement du MEDEF, Jacky Chapelot, président adjoint de la FNAIM, Sébastien Martin, président de la Communauté d'agglomération du Grand Chalon et représentant de l'AdCF, Pascaline Brandalac, directrice de l'ADIL de Haute-Garonne, Frédéric Boudier, sous-directeur de la législation de l'habitat et des organismes constructeurs à la DHUP, Bernard Le Lan, administrateur au sein de l'UNAF, Marie-Angèle Lopes, présidente de l'APAGL, et Yves Maurel, directeur adjoint de l'ADIL du Gard sont intervenus lors de deux séquences.

La première se focalisait sur les outils pour faciliter les mobilités résidentielles afin d'accompagner les mobilités dans l'emploi. La seconde se penchait sur les articulations qui existent pour sécuriser les parcours (résidentiels et professionnels) et éviter les ruptures.

Faciliter les mobilités résidentielles pour accompagner les mobilités dans l'emploi

L'étude présentée par l'ANIL (voir ci-après) montre que malgré certains freins, les actifs déménagent plus fréquemment que les autres, notamment du fait d'événements liés à la vie professionnelle. Les raisons de leur mobilité ou de leur sédentarité résidentielle sont cependant diverses. Si l'emploi ou le logement en expliquent une partie, les raisons personnelles (famille, santé...) ou de cadre de vie sont aussi fréquemment mises en avant. À noter que les mobilités professionnelles peuvent être freinées par le surcoût financier lié à un déménagement, mais aussi fréquemment en raison d'un attachement des ménages à leur territoire de résidence¹.

L'étude montre aussi que les logements du parc social sont plus fréquemment attribués aux actifs en emploi temporaire ou en recherche d'emploi. Cependant, les mobilités résidentielles et professionnelles peuvent y être plus difficiles dans les marchés tendus, du fait des écarts de loyers ou de la durée des procédures d'attribution.

En matière de réglementation, l'État cherche à faciliter les mobilités résidentielles. Ainsi, un locataire qui connaît une mobilité professionnelle bénéficie d'un préavis réduit à un mois pour rompre son contrat de bail. Plusieurs dispositions existent de manière plus spécifique dans le logement social comme la possibilité de louer aux jeunes ou aux apprentis sur une durée d'un an. La loi Égalité et Citoyenneté introduit la mobilité professionnelle parmi les critères de priorisation des demandes de logement social. Les dispositifs réglementaires de sécurisation de l'accession spécifiques aux opérateurs de logement social, tout comme les futures foncières solidaires ou le développement du parc locatif intermédiaire, peuvent aussi faciliter la mobilité des salariés modestes. Sur ce dernier segment d'offre de logement, les observatoires locaux des loyers apportent une connaissance fine des niveaux de prix et peuvent permettre de fiabiliser les plans de financement et de sécuriser les investissements.

Faciliter l'accès au logement des salariés pour leur permettre d'être mobiles dans leur parcours professionnel est au cœur des missions d'Action Logement, qui s'est récemment réorganisé pour être plus performant. Le groupe souhaite notamment mettre en place une plateforme numérique donnant accès à un premier niveau d'information de connaissance des droits, mener une analyse des besoins en logements en lien avec les collectivités locales, travailler à la recherche de solutions dans le parc privé existant ou encore assortir le prêt-accession d'une garantie de rachat et de logement. D'autres offres de service en direction des salariés mobiles pourraient également être envisagées. Ces services ont vocation à compléter l'offre existante pour faire face aux difficultés de mobilité : le MOBILI-PASS® accordé à un salarié en mobilité professionnelle afin de prendre en charge certains frais liés à l'accès au logement locatif et le MOBILI-JEUNE® permettant d'alléger le loyer des jeunes de moins de 30 ans, en formation en alternance. En outre, un service d'accompagnement à la recherche de logement dans le cadre de la mobilité professionnelle est également proposé aux salariés (le CIL PASS MOBILITE®).

Les agents immobiliers sont également des acteurs des mobilités résidentielles. Pour faciliter la mobilité des ménages, la FNAIM propose diverses mesures relatives à la fiscalité ou visant à simplifier la réglementation des baux d'habitation. Pour les accédants, il est suggéré la mise en place d'outils pour faciliter la mobilisation des prêts relais. S'agissant des locataires, le parc privé qui repose principalement sur des bailleurs non institutionnels, joue un rôle important pour loger les ménages modestes. Il est préconisé de créer un statut du bailleur privé, avec un traitement fiscal sur le modèle de celui d'un entrepreneur, reposant sur un amortissement en fonction de son investissement et de l'effort fait sur le loyer. Enfin, les modalités de mise en place du « bail mobilité » sont attendues.

Le rôle que tiennent les intercommunalités en matière de développement économique de leurs territoires les amène à être des interlocuteurs privilégiés des entreprises qui s'y

¹ Conclusion qui apparaît également dans l'étude réalisée par le CREDOC pour le MEDEF « La mobilité professionnelle bridée par les problèmes de logement », Régis BIGOT & Sandra HOIBIAN, Juillet 2011

installent. Le logement constitue alors un enjeu important pour le développement économique des territoires, notamment la présence d'une offre de logements locatifs privés de qualité, nécessaire au recrutement d'actifs par les entreprises. Dans des territoires peu tendus, moins attractifs pour les promoteurs nationaux, le développement de programmes neufs dans le parc locatif privé est freiné et les offres locatives sociales et privées peuvent se concurrencer. Aussi, pour l'AdCF, il est important de définir les objectifs quantitatifs et qualitatifs de production de logements locatifs, publics ou privés, en fonction de chaque contexte local et du patrimoine existant.

Pour orienter et conseiller le ménages dont ceux en mobilité, le conseil des ADIL prend en compte leurs besoins et les spécificités du territoire notamment les aides locales qui, lorsqu'elles existent, peuvent faciliter leur installation. L'ADIL de Haute-Garonne est, par exemple, régulièrement consultée par des ménages en provenance d'autres pays, employés en qualité d'ingénieurs dans les grandes entreprises de la région. Ceux-ci ne présentent pas de problème de solvabilité mais ne disposent pas pour autant des garanties souhaitées par un bailleur et connaissent des blocages pour l'accès au logement. De même, le regroupement des régions et la création de la nouvelle région Occitanie génère des réorganisations de services publics qui impliquent des mutations professionnelles. L'ADIL propose alors des sessions d'information aux actifs concernés notamment sur la signature du bail, l'établissement de l'état des lieux ou alors le congé, la mise en location ou la revente d'une résidence principale.

Emploi / Logement : quelles articulations pour sécuriser les parcours et éviter les ruptures ?

L'étude de l'ANIL éclaire également les conditions de logement des actifs. Les ménages d'actifs qui sont locataires peuvent notamment faire face à une charge de logement élevée : une fois l'aide au logement déduite, certains consacrent encore plus de 50 % de leur revenu au paiement de leur loyer et de leurs charges. Cela concerne 14 % des chômeurs, 9 % des ménages en emploi temporaire et tout de même 4 % des salariés en emploi stable. À la suite d'accidents de la vie ou de problèmes de budget, certains ménages d'actifs font face à des difficultés de paiements de leur loyer. Ainsi 20 % d'entre eux ont été concernés par une telle difficulté dans les 24 mois précédents l'enquête logement, et 5 % étaient en impayés le jour de l'enquête.

Pour les locataires en défaillance de paiement, la réglementation prévoit le maintien de l'aide au logement lors de la mise en place d'un plan d'apurement. L'État favorise la coordination des acteurs institutionnels pour prévenir les expulsions, notamment grâce aux CCAPEX (Commissions départementales de coordination des actions de prévention des expulsions locatives) dont le rôle a été renforcé et aux chartes de prévention des expulsions.

La prévention des ruptures de logement des salariés est également un enjeu pour les partenaires sociaux. Des dispositifs d'Action Logement accompagnent les ménages en difficulté de paiement. Le CIL PASS ASSISTANCE®, service dédié aux salariés (locataires ou bailleurs), vise à prévenir l'expulsion, à alerter sur les conséquences du surendettement et cherche des solutions pour les situations d'urgence (rupture professionnelle, sinistre...). Mis en place par l'APAGL, VISALE®, cautionnement gratuit visant à garantir les impayés de loyers sur trois années et dédié aux jeunes de moins de 30 ans et aux salariés en contrats précaires, fonctionne grâce à une boîte à outils dématérialisée qui permet le remboursement des sommes impayées, et si besoin l'établissement d'un échéancier ou le déclenchement d'un appui personnalisé. Dès le signalement de l'impayé, les phases contentieuses et amiables sont lancées parallèlement afin d'éviter l'accumulation d'impayés et le surendettement et pour favoriser le maintien dans les lieux.

Dans le cadre de leur mission de conseil, les ADIL sont amenées à accompagner les ménages en risque d'expulsion locative. L'ADIL du Gard souligne que l'impayé est rarement un événement isolé. Il survient avec d'autres difficultés liées à l'emploi, la famille ou la santé, par exemple, qui aggravent la situation économique du locataire.

L'UNAF confirme qu'il est important d'adapter les solutions aux spécificités et problématiques familiales rencontrées et c'est pourquoi les UDAF sont parties prenantes des CCAPEX. Des dispositifs d'accompagnement sont aussi expérimentés afin d'inciter les ménages assignés en justice pour impayés de loyer à se présenter à l'audience pour que leur situation soit mieux explicitée. L'intervention en binôme d'un juriste de l'ADIL et d'un travailleur social, d'une UDAF par exemple, permet de préparer le ménage et de l'accompagner à l'audience.

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

Conditions de logement et mobilités des ménages d'actifs

Maxime Chodorge et Clément Pavard, ANIL, juin 2017

Cette étude propose, à partir de l'enquête nationale logement 2013, d'éclairer les conditions de logement et les mobilités des ménages d'actifs. Les ménages d'actifs sont très majoritairement satisfaits de leurs conditions de logement, et sont peu concernés par la mauvaise qualité de leur logement, à l'exception de ceux en recherche d'emploi et de ceux en emploi temporaire. Les actifs en recherche d'emploi sont particulièrement concernés par des taux d'effort plus élevés. Malgré certains freins, les

ménages d'actifs déménagent plus fréquemment que les autres, notamment du fait d'événements liés à la vie professionnelle. Les raisons de leur mobilité ou de leur sédentarité résidentielle sont cependant diverses. Si l'emploi ou le logement en expliquent une partie, les raisons personnelles (famille, santé...) ou de cadre de vie sont aussi fréquemment mises en avant.

En savoir plus : lire l'étude

Études & commentaires ... De nos partenaires

Coordination des aides à l'insonorisation et à la rénovation énergétique des logements à proximité des aérodromes

Anne Florette, Bruno Lebental, Jean-Michel Malerba, CGEDD, mars 2017

Ce rapport fait suite à celui qui a été établi par le CGEDD en 2014², dans lequel avaient été examinées les situations aux abords des aéroports identifiés dans le dispositif d'aide à l'insonorisation des bâtiments riverains. Le présent rapport approfondit la situation des logements aux abords des trois aéroports de Paris-Charles de Gaulle, Paris-Orly et Paris-Le Bourget, dans lesquels sont situés l'essentiel de ceux qui restent à insonoriser aujourd'hui. Il fait le lien avec la politique de rénovation énergétique, bien que ces deux politiques publiques répondent à des préoccupations différentes.

Les pouvoirs publics ont depuis longtemps été attentifs à l'aide à l'insonorisation des bâtiments aux abords des aérodromes. Une aide a été mise en place parallèlement aux actions demandées aux compagnies aériennes pour diminuer le bruit émis par leurs avions. L'amélioration thermique des logements relève, quant à elle, d'une politique publique engagée après les chocs pétroliers des années 70. Ces deux politiques se traduisent principalement par des travaux d'isolation qui touchent aux mêmes composants d'un bâtiment : les fenêtres, le système de renouvellement de l'air, parfois les combles et les murs. Une approche couplée de leur mise en œuvre semble être une démarche à développer.

Ce rapport est organisé en trois chapitres, le premier présente le dispositif en place pour l'isolation acoustique des bâtiments aux abords des aéroports et la politique de rénovation énergétique des bâtiments. Un paragraphe traite plus particulièrement du couplage des dispositifs d'aides à l'insonorisation et à la rénovation énergétique, notamment au regard du nouvel article L 111-11-3 du Code de la construction et de l'habitation. Le deuxième chapitre fait le point sur les aides publiques acoustiques et thermiques selon les types de bâtiments et les différentes catégories de population ainsi que sur l'organisation des financeurs publics entre eux sur les plans national et local. Les questions d'éventuels effets d'aubaine, de reste à charge et d'avance de trésorerie pour les riverains y sont

abordées et des recommandations sont proposées pour simplifier et améliorer l'efficacité des aides. Enfin, le troisième chapitre présente la mise en œuvre des dispositifs par les riverains qui décident des travaux et par les autorités publiques de gestion qui accordent les aides. Y figurent également le bilan des débuts de mise en œuvre des plates-formes de rénovation énergétique dans les plans de gêne sonore d'Île-de-France ainsi que des pistes d'amélioration de l'information.

La mission attire l'attention de la Direction générale de l'aviation civile (DGAC) sur l'importance que les principaux acteurs concernés, et au premier chef en Île de France le groupe Aéroport de Paris (ADP), l'Anah, l'ADEME et les ADIL se rapprochent pour les mettre effectivement en œuvre avec l'appui des collectivités locales. Parmi la liste de ses recommandations, elle préconise notamment :

- une intégration systématique dans le dispositif d'aide à l'insonorisation d'une exigence de performance thermique calée sur les seuils d'éligibilité au CITE ;
- l'unification à 80 % le taux d'aide à l'insonorisation en mobilisant en complément les aides de l'Anah, de l'ANRU et des collectivités locales pour les riverains éligibles ;
- d'accorder un taux de 100 % pour les travaux dans les parties communes des logements collectifs, réalisés par les syndicats de propriétaires et les bailleurs sociaux ;
- de rendre l'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) technique obligatoire par une directive de la DGAC ou, si nécessaire, par un texte réglementaire, en la finançant par la taxe sur les Nuisances Sonores Aériennes (TNSA) ;
- pour les personnes à faibles revenus, les propriétaires bailleurs et les copropriétés, de coupler l'AMO technique à une AMO compétente en ingénierie administrative et financière, qui pourrait être financée par l'Anah et les collectivités locales au titre de leurs actions sociales et d'aide au logement.

En savoir plus : lire le rapport

² Étude pour une optimisation de l'insonorisation des locaux au voisinage des aéroports, Rapport n° 009392-01 du CGEDD mai 2014

Évaluation du Prêt social de location-accession

Jean-Louis Héлары, Pascaline Tardivon, CGEDD, mai 2017

Le Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) a été chargé, en octobre 2016, d'une mission relative à l'évaluation du Prêt social de location-accession (PSLA) par la ministre en charge du Logement.

Le dispositif du PSLA, instauré en 2004, se déroule en deux temps : la phase locative est destinée à permettre aux ménages sous conditions de ressources de constituer un apport personnel et de tester leur capacité à devenir propriétaire ; lorsque l'acquéreur estime que son projet d'acquisition est mûr, il lève l'option d'achat et devient alors pleinement propriétaire. Ce dispositif présente de nombreux atouts pour les acquéreurs : prix attractifs grâce à un taux de TVA réduit à 5,5 %, exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties pendant 15 ans, mobilisation du PTZ pour les primo-accédants. Des mécanismes de sécurisation ont été prévus pour faire face aux aléas de la vie pendant la phase locative et dans les 15 années qui suivent l'achat.

L'évaluation de ce régime de prêts répond au constat d'une hétérogénéité dans sa mise en œuvre locale. Pour procéder à cette évaluation, la mission a fait le choix de rencontrer des acteurs du logement au plan national et de compléter ces approches par des visites dans des

départements producteurs importants de PSLA, ainsi que dans un département sans production (l'Oise).

Le rapport fait état du contexte actuel de l'accession sociale à la propriété et des caractéristiques générales du PSLA.

Il s'intéresse particulièrement aux acquéreurs et en définit les profils grâce à l'exploitation des données des opérateurs par le CEREMA sur un échantillon de 3 000 ménages. Ces derniers sont composés d'une cellule familiale plus petite qu'en moyenne et sont également plus jeunes. Par ailleurs, leurs revenus et le montant de leur apport personnel sont variables.

Enfin, des propositions d'évolutions du PSLA sont formulées, en vue d'améliorer le suivi de la production, de connaître les caractéristiques des ménages bénéficiaires et de simplifier les procédures.

En conclusion, la mission estime que le PSLA participe au développement de l'accession sociale. Il se révèle peu coûteux pour les finances publiques, il ne concourt pas à l'étalement urbain, car réalisé majoritairement en collectif et en zone B. Sa conception offre des garanties de sécurisation des acquéreurs qui pourraient s'avérer plus décisives si les taux d'intérêt venaient à remonter dans les années à venir.

En savoir plus : lire l'évaluation

L'action des bourgs face à l'enjeu du vieillissement de la population

Annabelle Boutet et Marion Mauvoisin, CGET, avril 2017

Le CGET est chargé du pilotage de l'appel à manifestation d'intérêt « revitalisation des centres-bourgs », lancé à titre expérimental en 2014. Il publie un rapport analysant la prise en compte du vieillissement dans les projets de 25 lauréats aux profils démographiques et territoriaux variés. Les bourgs sont particulièrement concernés par le vieillissement : les plus de 65 ans y représentent en moyenne 22,1 % de la population contre 17,7 % au niveau national, même si ces proportions divergent d'un bourg à l'autre. L'appréhension de ce phénomène varie également en fonction des projets, une personne pouvant être définie comme étant « âgée » à partir de 60, 65 ou 75 ans.

Peu de candidats considèrent le vieillissement comme une chance, par exemple pour l'économie résidentielle ou l'activité associative. Dans les bourgs en perte de dynamisme démographique, les collectivités y voient l'expression d'une fragilité conjuguée à un ensemble de facteurs (paupérisation du centre-bourg, taux de chômage, déficit migratoire...). Les territoires qui ne perdent pas ou peu de population y voient un phénomène à encadrer. Les efforts de ces collectivités se concentrent sur l'attractivité résidentielle du point de vue des jeunes ménages et des CSP+, mais des politiques actives en faveur des populations âgées sont également engagées dans les bourgs. Les collectivités accompagnent l'adaptation de l'habitat, des services et de la santé, le développement de la mixité intergénérationnelle ou de l'accessibilité des

espaces publics et du numérique. L'accent est généralement mis sur l'habitat, du fait des ressources consacrées par l'Anah au programme d'adaptation de l'habitat au vieillissement. Les projets dans les bourgs cherchent simultanément à adapter les logements en secteur libre ou social afin de faciliter le maintien à domicile et à diversifier l'offre publique à destination des personnes âgées.

Le CGET propose notamment :

- de favoriser le traitement intégré du phénomène et d'envisager les politiques en faveur des personnes âgées comme une action bénéfique au bien-être de tous ;
- de reconnaître la diversité des besoins des personnes âgées en fonction de leurs revenus, de leurs habitudes de vie, de leur lieu de résidence... et d'anticiper les besoins à moyen terme, par exemple avec le départ à la retraite de la génération de baby-boomers ;
- d'articuler les actions aux autres niveaux de collectivités (la région pour le développement économique, le département pour l'habitat).

À signaler également la publication par le CGET d'un second [rapport](#) d'évaluation du programme national de revitalisation des centres-bourgs traitant du volet ingénierie de projet.

En savoir plus : lire le rapport

Quelles évolutions pour les schémas de cohérence territoriale ?

François Duval, Philippe Iselin et Ruth Marques, CGEDD, avril 2017

Le Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) revient sur les principales évolutions des Schémas de cohérence territoriale (SCoT) depuis leur création en 2000 par la loi SRU. Les auteurs du rapport se félicitent de la

généralisation avancée des SCoT. Ces documents, certes hétérogènes en matière d'échelle, de niveau d'avancement et de prescriptivité, couvrent aujourd'hui 33 % du territoire national. D'après le CGEDD, cette diffusion des SCoT a « largement contribué au déploiement d'une culture de

l'urbanisme et du projet territorial ». Les auteurs regrettent cependant que ces documents soient lourds, répétitifs et complexes à élaborer ce qui contraint leur appropriation par les élus et la société civile.

Les SCoT font partie des premiers documents construits dans une logique intercommunale et ont contribué à ce titre à développer le dialogue interterritorial. Le CGEDD s'interroge cependant sur leur devenir au regard des évolutions du paysage administratif et en particulier de la carte intercommunale. Désormais, 39 % des SCoT concernent un unique EPCI. Le CGEDD appelle à être attentif aux redondances entre PLUi et SCoT tant au niveau des périmètres (un tiers des périmètres des SCoT se superposent à celui d'un PLUi) qu'au niveau du contenu (les PLUi tendent à devenir plus stratégiques et les SCoT plus réglementaires). Les propositions en faveur d'un élargissement progressif des périmètres sont formulées dans le cadre du droit existant, sans appeler une évolution

de la réglementation des SCoT. En effet, les acteurs du domaine espèrent une stabilité juridique qui laisserait aux collectivités le temps de s'adapter aux dernières évolutions réglementaires. Les auteurs du rapport préconisent dans un premier temps de mettre en place des inter-SCoT infrarégionaux dont l'échelle serait définie au regard des réalités socio-économiques propres au territoire. Ces inter-SCoT serviraient ensuite de point d'appui au développement de SCoT aux périmètres élargis. Les SCoT seraient d'autant plus en adéquation avec l'échelle croissante des bassins de vie et de mobilité et donc en mesure de traiter plus systématiquement des questions tel que l'aménagement artisanal et commercial. Il s'agirait également de conforter les SCoT dans leur rôle de documents « pivots » entre les différentes échelles de la planification. Ils feraient le lien entre les SRADDET au niveau régional et les PLUi au niveau intercommunal.

En savoir plus : lire le rapport

Actualité juridique



Financement

Offres de prêt immobilier : encadrement de la domiciliation des salaires

(ordonnance n° 2017-1090 du 1.6.17 : JO du 3.6.17 et décret n° 2017-1099 du 14.6.17 : JO du 16.6.17)

Dans la continuité des dispositions de la loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques mettant en place depuis le 1^{er} février 2017, un service automatisé de mobilité bancaire, la loi du 9 décembre 2016 relative à la transparence, la lutte contre la corruption et la modernisation de la vie économique (art. 67 II) a habilité le Gouvernement à prendre par ordonnance toute mesure permettant d'encadrer, les conditions dans lesquelles la souscription par un consommateur d'un contrat de crédit immobilier ainsi que le niveau de son taux d'intérêt peuvent être associés à l'ouverture d'un compte de dépôt et à la domiciliation de ses revenus, quelles que soient leur nature ou leur origine, pendant la durée du crédit.

Prise sur le fondement de cet article, l'ordonnance du 1^{er} juin 2017 relative aux offres de prêt immobilier conditionnées à la domiciliation des salaires ou revenus assimilés de l'emprunteur sur un compte de paiement encadre la domiciliation des revenus (salaires, pensions de retraite) associés à un crédit immobilier. Un projet de loi de ratification du texte devra être déposé devant le Parlement avant le 3 septembre 2017.

Les offres émises à compter du 1^{er} janvier 2018 devront indiquer si l'offre de prêt est subordonnée à la domiciliation par l'emprunteur de ses salaires et revenus assimilés. Si c'est le cas, l'offre mentionnera :

- la durée de la validité de la clause de domiciliation ; un décret du 14 juin 2017 en fixe cette durée maximale à dix ans ;
- la nature de l'avantage individualisé (avantage de taux ou autre) en contrepartie de ladite clause ; l'offre devra permettre d'identifier clairement cet avantage en mentionnant les conditions de taux ou autre, au regard desquelles elle est établie et celles qui seraient appliquées par le prêteur si l'exigence de domiciliation n'était plus respectée par l'emprunteur ;
- le cas échéant, les frais d'ouverture et de tenue de compte sur lequel les salaires ou revenus sont domiciliés. Pour mémoire, ces frais sont compris dans le TAEG dès lors qu'ils sont nécessaires pour obtenir le crédit ou pour l'obtenir aux conditions annoncées (Code de la consommation : R.314-4).

Toute clause qui ne respectera pas ces prescriptions sera réputée non écrite.

Nota bene : en cas de renégociation de ces offres de prêts, et dès lors que les modifications au contrat de prêt concernent la condition de domiciliation, ces mentions doivent également figurer dans l'avenant (Code de la consommation : L.313-39).

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2016-35

Assurance-emprunteur : nouvelles mentions sur la fiche standardisée d'information

(arrêté du 14.6.17 : JO du 17.6.17)

En matière de prêt immobilier, lors de la première simulation financière, une fiche standardisée d'information (FSI), respectant les prescriptions du décret du 22 avril 2015 (codifié aux articles R.313-8 et 9 du Code de la consommation) et de l'arrêté du 29 avril 2015, est remise, depuis le 1^{er} octobre 2015 à toute personne qui se voit proposer ou qui sollicite une assurance pour garantir un prêt immobilier (cf. [Habitat Actualité n° 144](#)).

L'objectif du document est de comparer plus facilement les assurances et de communiquer, le cas échéant, à l'emprunteur les exigences du prêteur en matière d'assurance.

Les mentions devant figurer sur le document sont mises à jour des évolutions récentes intervenues dans le domaine de l'assurance-emprunteur.

Ainsi, la partie huit du document intitulé « Remarques importantes » doit énoncer que depuis le 1^{er} janvier 2017, les offres de prêts doivent préciser les documents que doit contenir la demande de substitution. Pour mémoire, cette prescription a été mise en place par la loi du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique (cf. [Analyse juridique n° 2016-35](#)).

En outre, la mention finale du document, en caractères très apparents, qui jusqu'alors rappelle au futur emprunteur qu'il dispose de douze mois à compter de la signature de l'offre de prêt pour changer d'assurance-emprunteur, voire au-delà si le contrat de prêt le prévoit, est mise à jour des dispositions de la loi du 21 février 2017 (cf. [Analyse juridique n° 2017-07](#)). Le document mentionne qu'à compter du 1^{er} janvier 2018, l'emprunteur dispose, pendant toute la vie du contrat, d'une faculté de substitution dès lors qu'il exerce son droit de résiliation annuel sur son contrat d'assurance en cours, quelle que soit la date de signature du contrat.

L'entrée en vigueur des modifications est fixée au 1^{er} octobre 2017.

On rappellera qu'en matière de travaux, la fiche standardisée d'information concerne les prêts destinés à financer les travaux d'un montant supérieur à 75 000 € et garantis par une hypothèque, par une autre sûreté comparable sur les biens immobiliers à usage d'habitation (privilège de prêteur de deniers), ou par un droit lié à un bien immobilier à usage d'habitation (nantissement de parts de société civile d'attribution).

Taux de l'intérêt légal pour le second semestre 2017

(arrêté du 26.6.17 : JO du 30.6.17)

Les taux de l'intérêt légal pour le second semestre 2017, fixés par un arrêté du 26 juin 2017, sont respectivement de :

- 3,94 % (au lieu de 4,16 % pour le premier semestre 2017) pour les créances des personnes physiques n'agissant pas pour des besoins professionnels ;
- 0,90 % (identique à celui du premier semestre) pour les autres cas.

Ces taux s'appliquent jusqu'au 31 décembre 2017.

Assurance-emprunteur et crédit immobilier : troisième avis sur l'équivalence du niveau de garantie

(avis du Comité consultatif du secteur financier du 18.4.17)

Pour mémoire, depuis 2010, quatre lois sont intervenues afin de favoriser le libre choix de l'assurance-emprunteur dans le cadre d'un crédit immobilier. La notion d'équivalence qui est centrale dans le dispositif puisqu'elle « encadre » l'acceptation ou non des contrats d'assurance en délégation externe n'a pas fait l'objet de définition juridique.

Aussi, depuis le 1^{er} octobre 2015, et en application d'un avis du 13 janvier 2015 du Comité consultatif du secteur financier (CCSF), les professionnels se sont engagés à respecter une méthode commune d'appréciation du niveau de garantie (cf. [Habitat Actualité n° 143](#)).

Précédemment, un avis de la même instance, en date du 18 décembre 2012, avait précisé que l'équivalence des garanties n'était pas l'identité des garanties.

Un premier [bilan du dispositif](#) effectué fin 2016 fait ressortir une nette amélioration des garanties proposées ainsi que des baisses significatives de prix de l'assurance-emprunteur dans l'ensemble du marché. Le CCSF relève néanmoins que ce constat d'ensemble recouvre des pratiques variables selon les établissements ou les catégories d'acteurs qui ne sont pas toujours favorables à l'emprunteur, sur plusieurs points importants du dispositif : écarts significatifs en matière de formation des personnels des établissements prêteurs, motifs de refus du contrat proposé qui témoignent d'une méconnaissance ou d'une interprétation erronée des critères d'équivalence du CCSF, difficultés à respecter le délai de dix jours ouvrés prévu par l'article L.313-31 du Code de la consommation pour l'examen de l'équivalence du niveau de garantie des propositions d'assurance de substitution, insuffisances dans les échanges d'informations entre banques et assureurs externes, en particulier pour le TAEA.

Pour améliorer le dispositif et à l'issue d'une concertation avec les professionnels, le CCSF énonce plusieurs recommandations :

- une remise de la fiche personnalisée si possible dès la première simulation chiffrée d'assurance et en tout état de cause dès lors que les données de l'emprunteur et notamment du crédit impactant les exigences assurantielles sont connues du prêteur. Pour mémoire, le prêteur choisit au plus 11 critères au titre des risques décès, perte totale et irréversible d'autonomie, invalidité et incapacité et quatre au maximum au titre de la perte d'emploi. Ces critères correspondent à la politique des risques déterminée par le prêteur. L'établissement de crédit considère ensuite la situation personnelle et les besoins spécifiques de l'assuré et propose une couverture adaptée à son projet et à sa situation réelle ou prévue à la date de souscription du contrat. La liste

détaillée des critères apparaît sur la fiche personnalisée ;

- une remise au client des coordonnées précises pour le dépôt du dossier de demande de déliaison / substitution comme celles de l'interlocuteur ou point de contact à même de répondre aux interrogations du client ;
- une mise à disposition sur le site internet de l'établissement prêteur d'une liste exhaustive des pièces nécessaires à l'instruction du dossier de déliaison ou de substitution et toutes autres modalités pratiques d'exercice de ces droits, avec la liste des critères retenus par le prêteur et cela par un chemin d'accès simple et visible.

L'instance insiste, pour éviter les chevauchements d'assurance et de double prélèvement de primes, sur la nécessité d'une bonne coordination entre les acteurs concernés.

Un nouveau bilan concerté du dispositif sera lancé début 2018.

Dans le courant de cette année, un dépliant d'information sera mis à la disposition des emprunteurs.

Libre choix de l'assurance-emprunteur souscrite en couverture d'un crédit immobilier

(recommandation ACPR du 26.6.17)

Après l'avis du Comité consultatif du secteur bancaire (cf. supra) qui apporte des précisions sur les modalités d'application du dispositif d'analyse de l'équivalence du contrat d'assurance proposé par l'emprunteur et l'information de la clientèle sur le libre choix de l'assurance-emprunteur, l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR), qui a notamment en charge le contrôle du dispositif, publie une recommandation qui entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2018.

En effet, dans le cadre d'un [état des lieux](#) des pratiques de la mise en œuvre du dispositif de libre choix du contrat d'assurance-emprunteur, l'ACPR a relevé d'une part, que l'information délivrée à la clientèle pouvait être insuffisante et, d'autre part que certaines modalités de traitement des demandes d'assurance externe pouvaient également ralentir les démarches des demandeurs voire limiter l'exercice de leur droit. En revanche, des bonnes pratiques portant sur l'information de la clientèle, les modalités de traitement des demandes d'assurance externe et le contrôle interne du respect du principe de libre choix de l'assurance-emprunteur ont été identifiées.

Dans l'objectif d'une plus grande transparence dans la gestion des demandes de proposition de contrat alternatif, l'autorité publie une liste de 24 bonnes pratiques, à destination des établissements de crédit.

Pour mémoire, les recommandations publiées par l'ACPR permettent aux professionnels de connaître les attentes de l'Autorité dans la mise en œuvre opérationnelle d'un dispositif.

Au titre de l'information préalable, il est notamment recommandé de porter à la connaissance du public sur le site internet du prêteur au même titre que la liste des critères, la liste exhaustive des pièces nécessaires à l'instruction du dossier de déliaison ou de substitution.

Concernant la recevabilité du dossier, il est notamment recommandé :

- de ne pas subordonner le dépôt et le traitement de la demande à un déplacement en agence ;
- en présence d'une demande jugée incomplète, d'indiquer par écrit au demandeur, dans un délai de l'ordre de deux à trois jours ouvrés, les documents ou

- informations manquants afin de pouvoir considérer la demande comme recevable.

Au titre de l'analyse des demandes, il est notamment recommandé d'examiner l'équivalence du niveau de garantie du contrat externe sur la base de la durée d'amortissement du prêt sans tenir compte des possibles allongements de durée résultant d'options de modulation offertes par le contrat de prêt.

En cas de refus du contrat proposé, l'établissement prêteur est invité à mentionner précisément dans le courrier d'information, les défauts d'équivalence le justifiant en veillant à les distinguer clairement des autres informations éventuellement communiquées.

En cas d'acceptation d'un contrat alternatif dans la première année de l'offre de crédit, il est recommandé d'éditer un avenant concomitamment au courrier d'information relatif à l'acceptation du contrat.

Enfin, pour assurer un contrôle interne et un traitement des réclamations, l'ACPR recommande aux établissements de crédit :

- d'adapter les moyens de contrôler la conformité de leurs pratiques commerciales avec le principe de libre choix de l'assurance, y compris lorsqu'aucune offre de prêt n'est émise, par exemple en conservant les versions des documents précontractuels communiquées au candidat à l'emprunt, dont les simulations ;
- de mentionner sur les documents transmis par le demandeur la date de réception par le prêteur y compris lorsqu'ils sont reçus par un service n'étant pas en charge du traitement de la demande.

Résiliation annuelle de l'assurance-emprunteur d'un crédit immobilier : non-application de la disposition générale du Code des assurances

(Cass. Civ I : 24.5.17)

À compter du 1^{er} janvier 2018, le droit de résiliation annuel au profit de l'assuré concernera tous les contrats d'assurance en cours d'exécution, en application de l'article 10 de la loi du 21 février 2017 (cf. [Analyse juridique n° 2017-07](#)). L'emprunteur pourra substituer au contrat en cours un contrat présentant un niveau de garanties équivalent. Avant cette date, et à propos de crédits immobiliers conclus entre mars 2007 et juillet 2010, la Cour de cassation réaffirme la solution de 2016 : la disposition

générale du Code des assurances (L.113-12), qui permet à l'assuré (tout comme à l'assureur) de résilier son contrat d'assurance au moins deux mois avant la date d'échéance annuelle n'a pas vocation à s'appliquer en matière d'assurance-emprunteur de groupe. La Cour de cassation s'était prononcée pour la première fois sur cette question le 9 mars 2016 (cf. [Habitat Actualité n° 150](#)).

En revanche, elle motive davantage sa décision. D'une part, elle énonce que l'article L.312-9 du Code de la consommation (dans sa version issue de la loi du 1^{er} juillet 2010 et dans sa version antérieure à la loi) ne permet pas la résiliation annuelle dès lors que le contrat d'assurance est souscrit pour toute la durée de l'emprunt et ne comporte pas d'échéance annuelle. Pour mémoire, la loi dite « Lagarde » du 1^{er} juillet 2010 portant réforme du crédit à la consommation (art. 21 / CC : L.312.8 et 9) a introduit dans le Code de la consommation le principe de la déliaison entre le prêt immobilier et l'assurance sous réserve que le contrat proposé présente un niveau de garantie équivalent au contrat de l'établissement prêteur. Applicable depuis le 1^{er} septembre 2010, le principe est applicable jusqu'à la signature de l'offre de prêt qui mentionne la possibilité pour l'emprunteur de souscrire l'assurance du prêt auprès de l'assureur de son choix sous réserve d'une équivalence de garantie.

D'autre part, la Cour de cassation retient qu'en l'état de ces textes (dispositions du Code des assurances et du Code de la consommation), « la reconnaissance, au bénéfice de l'emprunteur, d'une faculté de résiliation annuelle du contrat d'assurance conduirait, à défaut de l'accord du prêteur sur le nouveau contrat d'assurance offert en garantie, à la résiliation du contrat de prêt consenti sous la condition de l'octroi et du maintien d'une assurance agréée par le prêteur, une telle résiliation pouvant imposer à l'emprunteur de vendre l'immeuble financé afin de désintéresser le créancier » et « qu'à supposer même le maintien du contrat de prêt, sa nécessaire modification serait rendue incertaine en raison de l'absence de dispositions légales applicables au litige, régissant les effets d'une résiliation par l'emprunteur de son adhésion au contrat d'assurance de groupe ».

En conséquence, l'arrêt de la Cour d'appel de Douai du 17 septembre 2015 est cassé.

Fiscalité

Mise à jour des missions du service de la documentation nationale du cadastre

(arrêté du 1.6.17 : JO du 20.6.17)

L'arrêté du 1^{er} juin 2017 modifie des dispositions relatives au service de la documentation nationale du cadastre à la suite de la réorganisation des services de la direction générale des finances publiques. Il lui ajoute également de nouvelles missions : il s'agit « des missions de renfort pour le compte des [services de publicité foncière](#) ainsi que de ceux en charge de missions topographiques » (modification de l'article 3 de l'arrêté du 24 juillet 2000 relatif au service de la documentation nationale du cadastre).

Ces dispositions entrent en vigueur dès le 1^{er} septembre 2017.

Imputation des déficits fonciers : le Conseil d'État donne raison aux propriétaires

(CE : 26.4.17)

Dans le cadre du régime réel, lorsque la détermination du revenu foncier engendre un résultat négatif, le propriétaire du bien loué peut imputer ce déficit sur le revenu global dans la limite annuelle de 10 700 euros à condition que le bien soit loué pendant trois ans. La fraction du déficit qui excède ces limites ou qui résulte des intérêts d'emprunt est imputable exclusivement sur les revenus fonciers des dix années suivantes (CGI : art. 156, I, disposition 3°). Si la condition de location n'est pas respectée, l'imputation des déficits fonciers du revenu global peut être remise en cause.

En l'espèce, des particuliers remettaient en question le refus par l'administration d'imputer des déficits fonciers du fait de la cessation de la location du bien. Le Conseil d'État

confirme l'interprétation de la Cour administrative d'appel : lorsqu'un immeuble cesse d'être donné en location, l'imputation des déficits sur le revenu global des trois années précédentes est remise en cause. Ces déficits peuvent cependant être imputés sur l'ensemble des revenus fonciers de l'année au cours de laquelle ces déficits ont été réalisés, ceux-ci venant augmenter le déficit reportable de cette année.

Fiscalité : la réponse fournie dans une FAQ ne remplace pas la documentation officielle

(CE : 17.5.17)

Aucun rehaussement d'impositions n'est permis lorsque le redevable applique un texte fiscal selon l'interprétation que l'administration a fait connaître par ses instructions ou circulaires (LPF : art. 80 A).

En l'espèce, un contribuable se fondait sur une réponse donnée par l'administration fiscale sous la forme d'une foire aux questions dans laquelle se trouvait la réponse du ministre de l'Économie et des Finances relative au dispositif de régularisation des avoirs détenus à l'étranger contestée par le requérant. Dans sa décision, le Conseil d'État rejette l'argument. Les juges administratifs relèvent que le document contesté se borne à présenter aux contribuables, pour les aider dans leurs démarches des modalités pratiques. Par conséquent, un tel document ne constitue pas une circulaire administrative s'adressant aux services fiscaux.

Par ailleurs, le Conseil d'État a également constaté que le document contesté se limitait à renvoyer, sans s'y substituer, aux circulaires ministérielles encadrant l'action de l'administration fiscale. Ainsi, ce document ne pouvait être regardé comme étant une prise de position de l'administration fiscale pouvant lui être opposée par un contribuable.

Plus-value : majoration forfaitaire de 15 % du prix d'acquisition en cas de détachement d'une partie non bâtie

(Rép. Min n° 94960 : JO AN du 4.4.17)

La plus-value brute est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition. Le prix de cession est stipulé dans l'acte de vente tandis que le prix d'acquisition correspond au prix effectivement acquitté par le cédant comprenant les charges et les frais d'acquisition. Le prix d'acquisition d'un bien peut être majoré du montant des dépenses de construction, de reconstruction,

d'agrandissement ou d'amélioration, supportées par le vendeur (CGI : art. 150 VB, II, 4°). Seuls les travaux effectués par une entreprise depuis l'achèvement de l'immeuble et justifiés par une facture peuvent être pris en compte. Ainsi, les travaux réalisés par le contribuable en sont exclus.

Toutefois, un contribuable cédant un immeuble bâti plus de cinq ans après son acquisition et ne disposant pas de justificatifs des dépenses de travaux, peut bénéficier d'une majoration égale à 15 % du prix d'acquisition. Cette majoration n'est cependant pas applicable aux terrains nus. Les propriétaires ne sont donc pas incités à procéder à un détachement de terrain mais plutôt à vendre l'ensemble du bien alors que le détachement de terrain reconnu constructible s'avère être un outil pertinent pour permettre le développement de constructions au sein de zones urbaines en tension.

Les règles relatives à l'application de la déduction en cas de cession d'une partie d'un bien sont donc rappelées.

Conformément aux dispositions de l'article 74 SD de l'annexe II du CGI, en cas de cession portant sur une partie d'un bien, la plus-value est déterminée en tenant compte de la fraction du prix d'acquisition afférente à cette seule partie. L'article 74 SF de l'annexe II au CGI précise, que les charges, les indemnités ainsi que les frais d'acquisition doivent être retenus dans la même proportion que le prix d'acquisition lui-même. Par suite, dès lors que la cession ne porte que sur une partie d'un bien acquis initialement d'un seul tenant, les dépenses de travaux majorant le prix d'acquisition, doivent être déterminées distinctement pour chaque cession et calculées que sur la seule part du prix d'acquisition correspondant à la partie cédée. Il ne peut donc être envisagé de calculer la majoration forfaitaire de 15 % sur une fraction du prix d'acquisition correspondant à un terrain détaché et antérieurement vendu.

Taux, abattements et exonérations pour les droits d'enregistrement et taxe de publicité foncière sur les mutations

(note DGFIP du 1.6.17)

L'administration fiscale a publié les taux, abattement et exonérations applicables aux Droits d'enregistrement (DE) et à la Taxe de publicité foncière (TPF) sur les mutations à titre onéreux d'immeubles et de droits immobiliers applicables du 1^{er} juin 2017 au 31 mai 2018.

▼ Location

Systèmes particuliers de traitement automatisé de la demande de logement social

(arrêté du 19.5.17 : JO du 20.6.17)

Les demandes de logements sociaux comme les pièces justificatives servant à leur instruction sont enregistrées dans le système national d'enregistrement (SNE) ou dans un système particulier de traitement automatisé agréé par le préfet et couvrant tout le territoire du département ou, en Île-de-France, de la région.

Ce système particulier devra être conforme au nouveau cahier des charges défini par l'arrêté du 19 mai 2017, au plus tard le 30 juin 2018.

Le cahier des charges porte sur les fonctionnalités que le système particulier doit assurer en substitution du Système national d'enregistrement (SNE) : l'enregistrement ou la modification des demandes, l'alimentation du dossier unique numérique de la demande ou encore les modalités de sa radiation.

Cette conformité sera constatée par un arrêté du préfet du département ou du préfet de région, en Île-de-France, pris avant cette date.

Annulation de l'arrêté définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état de l'installation intérieure d'électricité

(CE : 7.6.17)

Le bailleur doit annexer au contrat de bail un dossier de diagnostic technique qui comprend un état de l'installation intérieure d'électricité (art. 3-3 loi n°89-462 du 6.7.89). Pour établir ce diagnostic électrique, l'arrêté du 10 août 2015 modifiant l'arrêté du 8 juillet 2008 donne comme possible référence le document FD C 16-600. Il s'agit d'un fascicule de documentation servant de référence aux prescriptions techniques à respecter. Dans cette affaire, le Conseil d'État doit déterminer si ledit document est une norme ou un référentiel technique. L'enjeu est économique. En effet, une norme est obligatoire et doit être consultable gratuitement (décret n° 2009-697 du 16.6.09) contrairement à un référentiel technique.

En l'espèce, le Conseil d'État relève que d'une part, pour réaliser ce diagnostic, aucune norme d'aucune sorte n'est disponible hormis celle contenue dans ce fascicule. D'autre part, l'arrêté contesté ne fait référence qu'à ce fascicule. Par conséquent, les juges en concluent que ce document est d'application obligatoire et doit être consultable gratuitement.

Le Conseil d'État confirme ainsi sa décision du 20 novembre 2013 et les ministres chargés de la question sont enjoint, dans un délai de quatre mois, soit à définir directement par arrêté la méthodologie exacte à suivre pour établir l'état de l'installation électrique du bien, soit à prendre un arrêté rendant obligatoire des normes, comme celles contenues dans le fascicule FD C 16-600, et gratuitement accessibles.

À la suite de cette décision, ce diagnostic électrique devrait être établi, pour l'instant, selon le modèle défini par l'arrêté du 8 juillet 2008 modifié par l'arrêté du 4 avril 2011.

Attribution de logements locatifs sociaux : conditions d'application dans l'espace et dans le temps

(note technique du 25.4.17 : BO n° 2017-09 du 25.5.17)

Cette note a pour objet de préciser les conditions d'application dans l'espace et dans le temps des principales dispositions de la loi Égalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 relatives aux attributions et à la gestion de la demande, ainsi que de celles issues de la loi ALUR du 24 mars 2014 qui restent applicables.

Publics en difficulté

Actualisation de la composition du comité de suivi de la mise en œuvre du DALO

(décret n° 2017-759 du 3.5.17 : JO du 5.5.17)

Le décret actualise la composition du comité de suivi de la mise en œuvre du droit au logement opposable afin de tenir compte de la fusion, du changement de dénomination ou de la disparition d'organismes.

Logements des personnes âgées : prévention de la perte d'autonomie

(convention de partenariat CNSA/CNAV/CCMAS et 12 fiches-actions)

La Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie (CNSA), la Caisse nationale d'assurance maladie vieillesse (CNAV), et la Caisse centrale de la mutualité sociale agricole (CMSA) ont signé, le 28 juin dernier, une convention de partenariat pour la période 2016-2019.

Cette convention doit permettre de renforcer la politique de prévention et d'accompagnement de la perte d'autonomie menée auprès des personnes âgées.

Les principaux axes de priorité, dont la mise en œuvre repose sur l'animation des réseaux territoriaux, sont l'appui à la coopération entre les réseaux, l'accès aux droits et à l'information, la connaissance des publics et le soutien de la vie à domicile et le parcours résidentiel des personnes âgées.

Chacun de ces axes est décliné en trois fiches. À titre d'exemple, l'accès aux droits et à l'information doit permettre d'apporter une réponse complète aux personnes âgées et à leurs proches dans une perspective de prévention de la perte d'autonomie par la délivrance d'une information des différents publics (Fiche-action 4), un accès aux droits et aux prestations légales (Fiche-action 5) et le bon usage des aides techniques (Fiche-action 6).

En savoir plus : lire le communiqué de presse

DALO : instruction des demandes par les commissions de médiation et justification d'un motif de recevabilité à tout moment

(CE : 24.5.17)

Dans cet arrêt, le Conseil d'État apporte deux précisions importantes quant à l'instruction par les commissions de médiation des demandes de reconnaissance au titre du DALO et quant aux éléments qui peuvent être pris en compte en cas de recours pour excès de pouvoir.

En l'espèce, le requérant avait saisi la commission de médiation au motif qu'il était handicapé à 80 % et demandeur de logement depuis 125 mois. La commission avait rejeté sa demande au motif qu'il était déjà locataire d'un logement social adapté à ses besoins. Son recours devant le tribunal administratif avait été rejeté mais la Cour d'appel annule la décision de la commission et le jugement du tribunal administratif au motif que l'intéressé établissait qu'il occupait un logement non décent, même si ce motif n'avait pas été invoqué devant la commission. Le Conseil d'État rejette le pourvoi et confirme la décision de la Cour d'appel.

Pour mémoire, la commission de médiation, pour instruire les demandes qui lui sont présentées, peut obtenir des professionnels de l'action sociale et médico-sociale, au besoin sur sa demande, des informations propres à l'éclairer sur la situation des demandeurs. Le Conseil d'État précise qu'elle doit procéder à un examen global de la situation des demandeurs au regard des informations dont elle dispose, sans être limitée par le motif invoqué dans la demande, afin de vérifier s'ils se trouvent dans l'une des situations envisagées à l'article R.441-14-1 du Code de la construction et de l'habitation.

D'autre part, le demandeur qui forme un recours pour excès de pouvoir contre la décision de la commission de médiation ayant refusé de le déclarer prioritaire et devant être relogé en urgence peut faire valoir qu'à la date de cette décision, il remplissait les conditions pour être déclaré

prioritaire sur un autre fondement que celui invoqué devant la commission. Il peut présenter pour la première fois devant le juge de l'excès de pouvoir des éléments de fait ou des justificatifs qu'il n'avait pas soumis à la commission, sous réserve que ces éléments tendent à établir qu'à la date de la décision attaquée, il se trouvait déjà dans l'une des situations lui permettant d'être reconnu comme prioritaire au titre du DALO.

TVA et RHVS : taux réduit pour les prestations d'hébergement et d'accompagnement social

(BOFIP du 7.6.17)

La loi du 29 décembre 2016 de finances pour 2017 ([loi n° 2016-1917 du 29.12.16 : art. 29](#)) soumet les prestations d'hébergement et d'accompagnement social rendues dans les résidences hôtelières à vocation sociale s'engageant à réserver plus de 80 % des logements de la résidence à des personnes très fragiles, au taux réduit de 5,5 % de la TVA (CGI : art. 278-0 bis, C). Le taux réduit s'applique aux prestations de services dont le fait générateur intervient à compter du 1^{er} mars 2017. Le BOFIP détaille le champ d'application du taux réduit à 5,5 % mais également les conditions de liquidation de cette taxe.

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2007-44



Habitat dégradé

Politique pénale : mesures alternatives aux poursuites et référentiel

(circulaire du 12.5.17 : BOMJ du 31.5.17)

Les mesures alternatives aux poursuites représentent la moitié des réponses pénales depuis 2011 mais cette croissance s'est accompagnée d'une diversité des pratiques des juridictions.

Cette circulaire fixe les orientations de la politique pénale visant à faciliter le développement, la qualité et le renforcement de l'efficacité de ces mesures.

Elle expose les conditions juridiques et les critères de la politique pénale fondant le recours à ces mesures, développe les mesures à privilégier au regard de leur contenu avant de présenter les acteurs et leur place.

Le guide référentiel en annexe rappelle le champ d'application des différentes mesures et les points déterminants de chacune d'elles, avant de détailler certaines modalités à mettre en œuvre pour en garantir le succès.

La plus simple, le rappel à la loi, représente environ 40 % des alternatives aux poursuites. Cette mesure est fréquemment utilisée en matière d'habitat indigne et permet parfois d'obtenir des propriétaires soit l'exécution des travaux prescrits par arrêté, soit le relogement des occupants.

Afin que cette mesure conserve un sens, son contenu peut utilement faire l'objet d'instructions permanentes du procureur de la République aux officiers chargés d'y procéder en leur rappelant ce qui est attendu d'une telle alternative.

Pour autant, souligne la circulaire, le rappel à la loi confié à un délégué du procureur doit être privilégié, et effectué,

autant que possible, dans une enceinte judiciaire. La nature du lieu et le statut du délégué confèrent en effet à cet avertissement, une dimension plus solennelle.

Notification de l'offre de relogement aux deux époux

(Cass. Civ III : 9.2.17)

Lorsqu'un arrêté pris en matière d'habitat indigne comporte une interdiction temporaire ou définitive d'habiter, le propriétaire du bien doit assurer respectivement l'hébergement ou le relogement des occupants de bonne foi (CCH : L521-1 et suivants).

En l'espèce, les époux étaient en instance de divorce et l'épouse avait obtenu la jouissance du logement par ordonnance de non-conciliation. L'offre de relogement avait été faite à Madame seule, mais compte tenu de l'unicité du bail dont les deux époux étaient titulaires, le propriétaire soutenait avoir rempli son obligation de relogement, ce que confirmait la Cour d'appel.

La Cour de cassation casse cette décision sur le fondement de la cotitularité du bail (Code civil : art. 1751) qui perdure jusqu'à la transcription du divorce en marge des registres de l'état civil. Ainsi, comme le confirme fréquemment la jurisprudence, durant la période préalable à cette retranscription, tous les actes de la vie d'un bail doivent faire l'objet d'une double notification et l'offre de relogement suite à un arrêté d'insalubrité n'échappe pas à cette règle. À défaut, le bailleur qui notifie une offre à un seul des époux ne remplit pas son obligation de relogement.



Contrats

VEFA : appréciation de non-conformité / notice descriptive

(Cass. Civ III : 18.5.17)

Dans le cadre d'une Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), le vendeur doit livrer à l'acquéreur dans les délais convenus, un logement conforme aux prévisions contractuelles. L'appréciation de la non-conformité se mesure au regard des prescriptions contractuelles au sens

large : notice descriptive (Cass. Civ III : 8.4.98), plan de l'immeuble et documents descriptifs déposés chez le notaire auxquels se réfère l'acte (Cass. Civ III : 20.12.94), documents publicitaires lorsque le contrat y fait expressément référence ou lorsque le devis descriptif général s'avère trop imprécis (Cass. Civ III : 2.4.79).

Dans une décision du 18 mai 2017, la Cour de cassation semble resserrer l'appréciation de la non-conformité et

s'appuie sur les dispositions de l'acte de vente et de la notice descriptive annexée à cet acte.

En l'espèce, une maison avait été livrée avec une couleur de briques différente de celle mentionnée dans le permis de construire et les acquéreurs avaient sollicité la condamnation du promoteur à les indemniser du coût de la mise en conformité des briques. La notice n'en mentionnait pas la couleur et prévoyait des « murs en brique de terre cuite, selon localisation en façade et choix de l'architecte ». Compte tenu de l'impossibilité de trouver des maxi-briques de couleur blanc cassé et anthracite (tel qu'indiqué dans le permis de construire), le professionnel avait choisi des briques d'une autre couleur.

Les acquéreurs revendiquaient les coloris mentionnés notamment dans les documents publicitaires et dans le permis de construire auquel l'acte de vente faisait référence.

La Cour de cassation approuve le juge d'appel qui a relevé que la notice descriptive annexée à l'acte avait seule valeur contractuelle et que l'acte de vente mentionnait que l'acquéreur déclarait avoir été informé par le vendeur des modifications qui avaient pu être apportées aux plans et notice descriptive depuis la signature du contrat préliminaire. Le changement de couleur n'était donc pas contraire à l'acte de vente et aux documents annexés définissant le champ des obligations contractuelles du vendeur.

La décision pourrait inciter les acquéreurs à demander notamment que les mentions du permis de construire intègrent la notice descriptive annexée à l'acte.

VEFA : nullité du contrat préliminaire de réservation / absence d'incidence sur le contrat de vente

(Cass. Civ III : 27.4.17)

Aux termes de l'article L.261-15 du Code de la construction et de l'habitation, la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) peut être précédée d'un contrat préliminaire par lequel, en contrepartie du versement d'un dépôt de garantie sur un compte spécial, le réservant (le vendeur) s'engage à réserver un immeuble au réservataire. Le promoteur peut s'en passer et vendre directement. Dans les faits, cet avant-contrat qualifié de « sui generis » par la Cour de cassation est toujours utilisé par les promoteurs. La question posée en l'espèce était de savoir quels sont les effets de l'annulation de ce contrat (pour non-respect des dispositions relatives au délai de rétraction en matière de démarchage à domicile) sur le contrat de vente.

Pour les acquéreurs, le caractère indissociable des deux contrats devait entraîner la nullité de l'acte de vente.

La Cour de cassation, comme l'avait fait avant elle la Cour d'appel, répond négativement à la question. Elle approuve le juge du fond d'avoir rappelé que le contrat préliminaire

est un contrat facultatif et d'en avoir déduit que la nullité de ce contrat est sans incidence sur la validité de l'acte définitif de vente.

Sur le sujet du démarchage à domicile, on rappellera que :

- la loi du 17 mars 2014 relative à la consommation a substitué, à la notion de démarchage à domicile, celle de contrats conclus hors établissement ;
- la loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques a exclu les contrats immobiliers comme la VEFA du champ d'application de la réglementation relative à la consommation (Code de la consommation : L.211-2). Aussi, le consommateur n'a plus à être destinataire du formulaire de rétractation. Le signataire, acquéreur non professionnel d'un contrat de réservation, bénéficie toujours du délai de rétraction de dix jours (CCH : L.271-1).

Sur le sujet de la caducité des contrats liés, les nouvelles dispositions du Code civil (art. 1186, al.2 et 3) prévoient désormais l'hypothèse où plusieurs contrats participent à la réalisation d'une même opération : « lorsque l'exécution de plusieurs contrats est nécessaire à la réalisation d'une même opération et que l'un d'eux disparaît, sont caducs les contrats dont l'exécution est rendue impossible par cette disparition et ceux pour lesquels l'exécution du contrat disparu était une condition déterminante du consentement d'une partie ... ».

Assurance construction : sort des garanties en cas de résiliation des marchés de travaux et réception tacite

(Cass. Civ III : 18.5.17)

En application de l'article 1792-6 du Code civil, « la réception est l'acte par lequel le maître de l'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserves. Elle intervient à la demande de la partie la plus diligente, soit à l'amiable, soit à défaut judiciairement. Elle est, en tout état de cause, prononcée contradictoirement ». Elle constitue le point de départ des garanties.

En cas de résiliation amiable des marchés de travaux par le maître de l'ouvrage avant leur achèvement, la question se posait de la possibilité pour ce dernier d'engager la responsabilité décennale des professionnels.

La Cour de cassation juge que le maître de l'ouvrage ayant pris possession de son logement avant achèvement des travaux et payé le montant des travaux réalisés, laissait présumer sa volonté non équivoque de recevoir l'ouvrage ; la mise en jeu de la garantie décennale était donc possible. Pour mémoire, la réception de l'ouvrage peut avoir lieu même si les travaux ne sont pas achevés, sous réserve que le logement soit habitable (Cass. Civ III : 24.11.16). Dans le cas cité, le maître de l'ouvrage en avait bien pris possession et l'avait habité pendant six ans, avant d'engager l'action en garantie.

▼ Copropriété

Responsabilité civile du syndic en cas de travaux urgents

(Cass. Civ III : 9.2.17)

Le syndic, dans le cadre de sa mission générale d'administration, de conservation et d'entretien de la copropriété peut décider de travaux urgents sans vote préalable de l'assemblée générale (loi du 10.7.65 : art. 18). Une fois ces travaux urgents réalisés, le syndic convoque

une assemblée pour les faire valider par les copropriétaires et leur demander le versement de provisions supplémentaires (décret du 17.3.67 : art. 37). Le défaut de convocation d'une assemblée, s'il est à l'origine d'un préjudice subi par le syndicat ou un copropriétaire, peut entraîner la mise en jeu de la responsabilité civile du syndic (Code civil : art. 1240 anciennement art. 1382).

La Cour de cassation apprécie strictement le caractère préjudiciable du défaut de convocation d'une assemblée

générale conformément à une jurisprudence constante en la matière.

En l'espèce, un copropriétaire avait assigné le syndic et un membre du conseil syndical en paiement de dommages et intérêts pour des fautes commises dans la gestion d'un sinistre lié à une fuite d'eau survenue sur une canalisation enterrée. Le copropriétaire réclamait une indemnisation au syndic pour l'absence d'autorisation de l'assemblée générale après réalisation des travaux urgents et pour surfacturation d'eau liée à la fuite. Il réclamait à un membre du conseil syndical présent au moment de la réception des travaux, le versement de dommages et intérêts.

En rejetant les trois moyens invoqués à l'appui de la demande du copropriétaire qui s'estimait lésé, la Cour de cassation confirme la solution de la Cour d'Appel qui l'avait débouté de sa demande : la preuve d'un préjudice n'ayant pas été rapportée, la responsabilité délictuelle du syndic ne pouvait être engagée.

Le fait de ne pas avoir convoqué une assemblée générale en urgence pour valider les travaux n'était pas à l'origine d'un préjudice, dans la mesure où aucune négligence ou manquement du syndic ne pouvait être rapporté et que la fuite avait cessé.

Licenciement d'un employé du syndicat des copropriétaires

(Cass. Soc : 1.2.17)

Le cadre légal auquel doit se conformer le syndicat de copropriétaires lorsqu'il emploie des salariés pour les besoins et le fonctionnement de la copropriété est fixé par le décret du 17 mars 1967 (art. 31). Ainsi, le syndicat décide en assemblée générale du nombre et de la catégorie des emplois dans la copropriété tandis que le syndic intervient auprès des employés pour les engager, les congédier, et fixer leurs conditions de travail suivant les usages locaux et les textes en vigueur.

L'application des règles du Code du travail, relatives à la procédure de licenciement engagée à l'encontre d'un salarié du syndicat a fait l'objet d'évolutions jurisprudentielles : alors que la Cour de cassation avait précédemment admis la non-application du Code du travail aux employés d'un syndicat (Cass. Soc du 10.10.1990 n° 87-45366), les juridictions du fond ont peu à peu remis en question cette solution, en recherchant l'existence ou non de difficultés financières invoquées à l'appui d'une suppression de poste.

Avec cet arrêt, la Chambre sociale de la Cour de cassation confirme une nouvelle fois sa position sur l'exclusion des dispositions du Code du travail, relatives au licenciement en cas de suppression de poste dans une copropriété.

En l'espèce, après la suppression de son poste et son licenciement, une gardienne avait assigné son employeur devant le Conseil des prud'hommes afin qu'il constate le défaut de caractère réel et sérieux du licenciement. La gardienne estimait que, dans le cadre d'une suppression de poste, l'employeur devait « justifier d'un motif économique et rechercher les possibilités de reclassement du salarié, à défaut le licenciement est sans cause réelle et sérieuse ».

La chambre sociale de la Cour de cassation, tout comme l'avait précédemment admis la Cour d'appel, rejette la demande de la gardienne. Le syndicat des copropriétaires ne constituant pas une entreprise au sens de l'article L.1233-2 du Code du travail, la salariée ne pouvait pas se prévaloir de l'absence de reclassement ni de l'absence de motif économique du licenciement.

Action individuelle du copropriétaire

(Cass. Civ III : 26.1.17)

Un copropriétaire peut-il agir individuellement pour demander la cessation d'une atteinte portée aux parties communes ?

En principe, tout copropriétaire dispose d'un recours individuel pour protéger sa propriété ou la jouissance de son lot. Il peut également agir conjointement avec le syndicat en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble (loi du 10.7.65 : art. 15).

La Cour de cassation se prononce à l'occasion de cet arrêt sur l'étendue du recours individuel des copropriétaires. En l'espèce, un copropriétaire avait assigné le propriétaire d'un appartement voisin en cessation de l'occupation de parties communes situées de part et d'autre de sa terrasse et en réparation de son préjudice.

La Cour d'appel avait déclaré l'action en cessation d'occupation de parties communes irrecevable car elle ne concernait pas la propriété ou la jouissance de son lot privatif. Elle considérait que la preuve d'un « préjudice n'était pas de nature à lui donner qualité à agir et que l'action relève de la seule compétence du syndicat des copropriétaires ».

La Cour de cassation adopte une lecture extensive de l'intérêt agir des copropriétaires : tout copropriétaire peut agir seul, contre un autre copropriétaire en cas d'empiètement sur les parties communes, sans avoir à justifier de son intérêt à agir.

Mise en jeu de la responsabilité d'un copropriétaire : théorie des troubles anormaux de voisinage

(Cass. Civ III : 11.5.17)

Le fait de causer à autrui des troubles qui dépassent les inconvénients normaux de voisinage peut faire l'objet d'une action en responsabilité afin d'obliger celui qui en est à l'origine à les réparer. Cette action dite de la théorie des troubles de voisinage est une création de la jurisprudence, distincte de la responsabilité délictuelle ou quasi délictuelle du Code civil (Code civil : art. 1240 et s. anciennement art. 1382 et s.).

Interrogée sur le point de savoir si le syndicat peut fonder sa demande à l'encontre d'un copropriétaire sur les troubles anormaux de voisinage, la Cour de cassation répond par l'affirmative.

En l'espèce, un propriétaire à l'origine d'infiltrations au sein d'une copropriété était assigné par le syndicat en indemnisation du préjudice subi. Le syndicat avait agi sur le fondement de la théorie des troubles de voisinage mais la Cour d'appel estimait que seule la loi du 10 juillet 1965 pouvait être invoquée à l'appui d'une telle demande, excluant de fait l'application du régime jurisprudentiel des troubles anormaux de voisinage.

La Cour de Cassation revient sur cette solution et casse partiellement l'arrêt de la Cour d'appel. Le syndicat des copropriétaires peut agir à l'encontre d'un copropriétaire en invoquant le principe selon lequel nul ne doit causer à autrui un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage pour fonder une demande en indemnisation. Ce fondement peut également être invoqué à l'occasion d'autres litiges, par exemple en cas de recours d'un copropriétaire à l'encontre du syndicat pour les nuisances sonores causées par une chaufferie (Cour d'appel de Rennes du 15.11.12, n° 10-08335).

Qualité de l'habitat

CEE : quatrième période d'obligations d'économies d'énergie

(décret n° 2017-690 du 2.5.17 : JO du 3.5.17)

50 % des CEE délivrés dans le secteur résidentiel, 900 000 chaudières individuelles performantes installées et 600 000 logements isolés depuis 11 ans sont quelques illustrations des trois premières périodes d'obligations d'économies d'énergie, dont la 3^e se termine le 31 décembre 2017. L'article 30 de la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte du 17 août 2015 a programmé une 4^e période qui s'étend du 1^{er} janvier 2018 au 31 décembre 2020. Un décret du 2 mai 2017 vient de mettre en place concrètement cette nouvelle période triennale. 400 TWh cumac seront consacrés aux ménages en situation de précarité énergétique sur l'ensemble de la période et 1 200 TWh cumac pour les obligations classiques.

Mise à disposition des données de consommation d'électricité et de gaz

(décret n° 2017-948 du 10.5.17 : JO du 11.5.17)

Ce texte pris pour l'application des articles L.341-4 et L.453-7 du Code de l'énergie, fixe les modalités selon lesquelles les gestionnaires de réseaux publics de distribution d'électricité et de gaz naturel mettent à la disposition des consommateurs leurs données de comptage, ainsi que des systèmes d'alerte liés au niveau de leur consommation et des éléments de comparaison issus de moyennes statistiques basées sur les données de consommation locales et nationales.

Lorsqu'un consommateur est équipé d'un dispositif de comptage permettant aux fournisseurs de proposer à leurs clients des prix différents suivant les périodes de l'année ou de la journée et incitant les utilisateurs à limiter leur consommation pendant les périodes de forte consommation, ses données de consommation d'électricité sont mises à sa disposition par le gestionnaire du réseau public de distribution d'électricité dans un espace sécurisé de son site Internet.

Ce site permet notamment au consommateur de paramétrer et de recevoir des alertes, par courrier électronique ou tout autre moyen, lorsque le niveau de sa consommation dépasse un niveau de référence fixé par le

consommateur. Le site Internet du gestionnaire de réseau comporte aussi un dispositif permettant de comparer sa consommation avec des consommations types, établies à partir de moyennes nationales et locales pour des profils de consommation et des puissances de souscription comparables à la sienne.

Le décret fixe une durée minimale de conservation des données de 24 mois. Le décret précise également l'étendue des droits du consommateur quant à ses données (suppression des données enregistrées, cessation de leur mise à disposition, portabilité, étendue du droit d'utilisation des données conféré au gestionnaire).

Performance thermique : responsabilité du constructeur limitée à la conformité entre le bâtiment réceptionné et le descriptif

(Rép. Min n° 18534 : JO AN du 21.3.17)

La loi du 3 août 2009 dite « Grenelle I » prévoit la mise en œuvre d'une nouvelle réglementation thermique d'ici fin 2012 (« RT 2012 ») applicable aux constructions neuves avec pour objectif de limiter la consommation d'énergie primaire des bâtiments neufs. La RT 2012 fixe de nouvelles exigences dans le domaine de la conception et de l'isolation des bâtiments : deux attestations sont délivrées lors de la réception du bien par le professionnel pour prouver leurs respects. Un parlementaire s'interroge sur le fait que cette attestation de réception ne comprend qu'un contrôle visuel de la mise en place des équipements et des matériaux annoncés, la performance énergétique n'étant pas mesurée. Ainsi, en cas de contentieux, des résultats sur la consommation énergétique non satisfaisants pourraient engendrer la responsabilité des professionnels. La ministre précise que la performance énergétique d'un bâtiment RT 2012 demeure une performance théorique initiale ne permettant pas de garantir les futures consommations réelles du bâtiment et ne peut pas faire l'objet d'engagement contractuel ni d'un contrôle réglementaire. La responsabilité du constructeur se limite, donc, à la conformité entre le bâtiment réceptionné et le descriptif qui a permis la réalisation du calcul réglementaire. Cela n'engage pas la performance réelle du bâtiment.

Urbanisme

Actualisation du régime des plans de prévention des risques technologiques

(décret n° 2017-780 du 5.5.17 : JO du 7.5.17)

Le Plan de prévention des risques technologiques (PPRT), document élaboré par l'État, permet de maîtriser l'urbanisation près des sites industriels à risque et de limiter l'exposition de la population aux potentiels accidents « pouvant entraîner des effets sur la salubrité, la santé et la sécurité publiques directement ou par pollution du milieu » (Code de l'environnement : L.515-15). Le PPRT vaut servitude d'utilité publique dès son approbation et peut affecter directement l'utilisation des sols. Ce document est

annexé au PLU(i) ou au POS. Ainsi, il peut interdire la réalisation de constructions nouvelles, l'extension des constructions existantes ou prescrire des travaux de protection pour les logements.

Le présent décret actualise les dispositions réglementaires du Code de l'environnement résultant de la publication de l'ordonnance du 22 octobre 2015 relative aux PPRT. Ainsi, la liste des documents nécessaires dans un PPRT est modifiée : la note de présentation³ est supprimée, seuls les

³ Elle décrit les installations ou les stockages à l'origine des risques, la nature et l'intensité de ceux-ci, enfin les raisons qui ont poussé la délimitation du périmètre d'exposition.

documents graphiques faisant apparaître le périmètre d'exposition aux risques et le règlement contenant notamment des mesures d'interdiction ou des recommandations sont obligatoires (Code de l'environnement : R.515-41). Dans certains cas, néanmoins, les projets de PPRT devront s'accompagner d'une note de présentation soumise aux personnes et organismes associés ou lorsqu'ils sont soumis à enquête publique (Code de l'environnement : R.515-43 et R.515-44).

Pour mémoire, l'élaboration des PPRT simplifiée en 2015 (ordonnance n° 2015-1324 du 22.10.15) rend obligatoire l'information individuelle des propriétaires de biens autres que l'habitation sur les possibles risques encourus (Code de l'environnement : L.515-16-2). Ainsi, le présent texte actualise le contenu de l'état des risques annexés à l'acte de vente des biens autres que l'habitation. Il est entré en vigueur le 8 mai 2017.

Création ou extension des unités touristiques nouvelles intégrées au document d'urbanisme

(décret n° 2017-1039 du 10.5.17 : JO du 11.5.17)

La loi du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne vise à adapter la loi du 9 janvier 1985 aux enjeux actuels : la lutte contre le mal logement des travailleurs saisonniers, la réhabilitation de l'immobilier ou l'adaptation des règles d'urbanisation aux spécificités des territoires montagnards. L'article 71 de la présente loi modifie le régime des Unités touristiques nouvelles (UTN) qui permet de réaliser de nouvelles constructions en dehors de l'urbanisation existante dans les zones de montagne (CU : L.122-15). Les UTN visent les opérations de développement touristique menées en zone de montagne telle que la création ou l'extension des surfaces destinées à l'hébergement touristique ou d'un refuge de montagne. Ainsi, les projets d'UTN prennent en compte « les besoins de logements destinés aux salariés de la station, notamment les travailleurs saisonniers et peuvent, le cas échéant, en imposer la réalisation » (CU : L.122-23). Toutefois, le régime des UTN ne s'applique pas aux extensions limitées. Cet article distingue les projets de taille importante nommés UTN structurantes (anciennes « UTN de massif »), des projets ayant une ampleur limitée dits UTN locales (anciennes « UTN départementales ») (CU : L.122-17 et L.122-18). Cela s'appliquera aux demandes d'autorisation d'UTN à compter du 1^{er} août 2017. La création ou l'extension d'UTN structurantes doit être prévue par le SCoT (CU : L.122-20). Les PLU(i) devront prévoir la réalisation ou l'extension des UTN locales (CU : L.122-21). L'autorisation de création d'une UTN est valable pour une durée de cinq ans.

Le décret du 10 mai 2017 modifie certains des seuils existants, précise les conditions de mise en œuvre de la compétence que la loi donne aux collectivités pour déterminer elles-mêmes de nouvelles catégories d'UTN et fixe la procédure relative aux territoires non couverts par un document d'urbanisme. Ainsi, les UTN structurantes ou locales feront l'objet d'une autorisation UTN octroyée par le préfet coordinateur de massif ou par le préfet de département (CU : R.122-10 et R.122-11).

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2017-04

Précisions sur la mise en œuvre de l'expérimentation architecturale

(décret n° 2017-1044 du 10.5.17 : JO du 11.5.17)

L'article 88 de la loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine octroie la possibilité à l'État, aux collectivités territoriales, aux EPCI et aux organismes HLM de réaliser des équipements publics et des logements sociaux en dérogeant à certaines normes en matière de construction. Ces dérogations sont possibles « à titre expérimental et pour une durée de sept ans » depuis le 8 juillet 2016. L'objectif est de développer de nouvelles formes architecturales en passant d'une « culture de la règle à une culture d'objectifs ».

Le décret du 10 mai 2017 définit la nature des projets pouvant faire l'objet de l'expérimentation : sont concernés les projets de construction d'équipements publics et ceux de logements sociaux (art. 1^{er}) « pour au moins 75 % de leur surface de plancher ». Les projets peuvent faire exception à certaines règles relatives à la protection contre les risques d'incendie et celles applicables en matière d'accessibilité des bâtiments neufs aux personnes handicapées (art. 2 et 3). À la suite du dépôt de la demande de dérogation, la décision est prise conjointement par les ministres chargés de l'Architecture et de la Construction, au regard des éléments du dossier et des avis émis sur les solutions alternatives présentées.

Les dispositions du décret précité sont entrées en vigueur le 12 mai 2017.

Un second décret d'application relatif au permis expérimental fixera les règles liées aux « matériaux et leur réemploi, ainsi que les résultats à atteindre qui s'y substituent ».

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2016-25

Modifications du règlement général de l'ANRU relatif au programme national de requalification des quartiers anciens dégradés

(arrêté du 4.5.17 : JO du 6.5.17)

Le Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD) créé par la loi du 25 mars 2009 vise à engager les actions nécessaires à une requalification globale de ces quartiers tout en favorisant la mixité sociale, en recherchant un équilibre entre habitat et activités et en améliorant la performance énergétique des bâtiments et en préservant les qualités architecturales et patrimoniales.

Le règlement général de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) relatif à ce programme est modifié par la délibération n° 2017-10 du conseil d'administration de l'ANRU et l'arrêté du 5 août 2010 est abrogé. Les dispositions concernant l'évolution des projets de requalification sont complétées par trois paragraphes, le premier sur les conditions de fixation du calendrier de clôture, le suivant sur le suivi du respect des engagements contractuels et le dernier sur la clôture financière de la convention pluriannuelle. Pour mémoire, la gestion de l'évolution des projets de requalification doit se faire dans le respect des engagements inscrits de la convention pluriannuelle. Les conventions pluriannuelles peuvent donner lieu à des points d'étape et la référence au délai de trois ans à compter de leur signature et à un an avant la fin de la convention sont supprimés. Ces points d'étapes permettent de réaliser un bilan partagé de la mise en œuvre du projet et définissent les conditions d'évolution ou de finalisation des projets.

Appréciation de la notion du périmètre urbanisé d'une commune

(CE : 29.3.17)

Depuis la loi du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'État (Loi Defferre), et à la lecture de l'article L.111-3 du Code de l'urbanisme, les constructions dans les communes n'ayant pas de documents d'urbanisme (PLU(I), POS, carte communale) sont autorisées que si elles sont intégrées aux espaces urbanisés de la commune.

La notion de partie « urbanisée » est par nature source de difficultés puisqu'il existe une grande diversité d'aménagements urbains et des caractéristiques propres à chaque commune. Elle correspond aux parties du territoire communal qui comportent déjà un nombre et une densité significatifs de constructions.

L'autorisation de construction va être délivrée au cas par cas par l'autorité administrative et contrôlée de la même manière par le juge. Bien que la qualification des parties actuellement urbanisées relève de l'appréciation souveraine des juges du fond (CE : 12.5.97), il revient au Conseil d'État d'en poser les critères généraux d'identification.

En l'espèce, une commune, n'ayant pas de plan local d'urbanisme, avait refusé un permis d'aménager portant sur un lotissement de 25 logements au motif notamment que la construction se trouvait en dehors de la partie actuellement urbanisée de la commune.

La Cour d'appel ayant constaté que le projet était situé en bordure d'une zone densément construite et qu'il existait plusieurs constructions éparses à proximité du projet avait jugé que le projet était intégré à la partie actuellement urbanisée de la commune.

Dans son arrêt, le Conseil d'État donne raison à la Cour d'appel de s'être fondée sur la proximité immédiate du projet avec les constructions existantes de l'espace urbanisé de la commune, mais il estime qu'elle aurait dû rechercher si la réalisation du projet n'avait pas pour conséquence d'étendre le périmètre de la partie urbanisée de façon trop importante.

Le Conseil d'État avait déjà eu l'occasion de juger qu'un projet ayant une emprise modeste à proximité immédiate ou en bordure d'une zone agglomérée s'intégrait dans les parties actuellement urbanisées d'une commune (CE : 10.6.92).

Désormais, pour autoriser une construction, l'évolution à la marge des parties actuellement urbanisées d'une commune est possible si les projets ont une ampleur limitée, toutefois si le projet entraîne une extension de l'urbanisation, le Conseil d'État invalidera l'autorisation de construire.

Lotissement : cristallisation des droits de construire en permis d'aménager

(Rép. Min n° 98931 : JO AN du 4.4.17)

L'article L.442-14 du Code de l'urbanisme est relatif aux droits à construire dans la cadre d'un permis d'aménager. En effet, un permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans suivant l'achèvement des travaux, lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager.

Interrogé à plusieurs reprises sur les difficultés posées par cette disposition depuis sa modification par l'ordonnance du 22 décembre 2011, le ministère en charge du Logement apporte une réponse attendue qui clarifie l'interprétation de ce texte.

Les modifications apportées par l'ordonnance du 22 décembre 2011 avaient eu pour conséquence de récrire l'article L.442-14 du Code de l'urbanisme et d'entraîner une nouvelle interprétation possible du texte. En effet, certains instructeurs des autorisations d'urbanisme avaient retenu que la demande de permis de construire sur un lot de lotissement autorisé par un permis d'aménager devait être examinée au regard du droit existant au jour de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement et non au jour de la délivrance du permis d'aménager comme c'était le cas auparavant.

Le ministère rappelle donc que le permis de construire est délivré soit selon le règlement du lotissement et les règles du document d'urbanisme en vigueur au moment de la délivrance du permis d'aménager, soit selon le règlement du lotissement et les règles du document d'urbanisme en vigueur au moment de la délivrance du permis de construire si les règles du document d'urbanisme ont évolué d'une manière plus favorable par rapport au projet entre la délivrance du permis d'aménager et du permis de construire.

La garantie reste pourtant relative dans la mesure où elle ne concerne que les dispositions d'urbanisme et non pas les servitudes d'utilité publique, ni les modifications des règles propres au lotissement. Ces dernières, de par leur valeur réglementaire, restent opposables aux demandes de permis de construire.

Mise à jour des formulaires d'autorisations d'urbanisme

Le droit de l'urbanisme a fait l'objet de plusieurs évolutions législatives (loi n° 2016-925 du 7.7.16) et réglementaires (décret n° 2016-6 du 5.1.16) afin de le moderniser.

L'arrêté du 30 mars 2017 relatif au certificat d'urbanisme, au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme et modifiant le Code de l'urbanisme a intégré certaines de ces évolutions (cf. [Habitat Actualité n° 156](#)). Par conséquent, le site service-public.fr a mis en ligne les formulaires d'autorisations d'urbanisme actualisés.



Collectivités locales

Modifications des règles applicables à la propriété des personnes publiques

(ordonnance n° 2017-562 du 19.4.17 : JO du 20.4.17 / Rapport du président de la République)

La loi relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique du 9

décembre 2016 dite loi Sapin 2 (art. 34) autorise le Gouvernement à prendre par voie d'ordonnance toute mesure relevant du domaine de la loi tendant à moderniser et à simplifier, pour l'État et ses établissements publics, les règles régissant les transferts de propriété réalisés par les personnes publiques.

L'ordonnance du 19 avril 2017, prise au visa de cette loi, a notamment pour objectif de fixer des obligations de publicité et de mise en concurrence préalables aux opérations de cession réalisées par les personnes publiques, de faciliter et de sécuriser ces opérations immobilières.

Elle modifie le Code général de la propriété des personnes publiques (CGPPP) pour y insérer les nouvelles dispositions sur les modalités de sélection des candidats pour l'occupation et l'utilisation privatives d'un bien appartenant à une personne publique avant son incorporation dans le domaine public (chapitre I : art. 2 à 8). L'ordonnance comporte également des mesures d'assouplissement de la procédure de déclassement pour les besoins de la réalisation d'opération de construction (chapitre II : art. 9 à 12).

Les dispositions de l'ordonnance sont applicables depuis le 1^{er} juillet 2017 (art. 15).

Un projet de loi de ratification doit, par ailleurs, être déposé devant le Parlement au plus tard le 20 juillet 2017.

Les nouvelles conditions d'occupation et d'utilisation privatives d'une dépendance du domaine public

L'ordonnance comporte deux mesures qui modifient les conditions d'occupation et d'utilisation privatives de biens destinés à être incorporés dans le domaine public.

■ La possibilité pour les personnes publiques de délivrer un titre par anticipation (art. 2 / CGPPP : L.2122-1)

L'ordonnance modifie le régime de l'occupation et de l'utilisation de biens appartenant au domaine privé d'une personne publique mais destinés à être incorporés dans le domaine public.

L'ordonnance permet, en effet, la délivrance d'un titre permettant l'occupation ou l'utilisation d'une dépendance du domaine privé avant son incorporation dans le domaine public. Cette possibilité est ouverte à la personne publique lorsque l'occupation ou l'utilisation projetée le justifie (art. 2 al. 1^{er}).

Ce titre précise d'une part, le délai dans lequel l'incorporation doit se produire avec une durée maximale fixée à six mois, d'autre part, elle doit mentionner le sort de l'autorisation si l'incorporation ne s'est pas produite au terme du délai (art. 2 al. 2).

Cette règle concerne les biens appartenant à l'État, aux collectivités territoriales, leurs groupements, ainsi qu'aux établissements publics (CGPPP : L.1).

■ Les modalités de sélection et de publicité préalable à l'occupation et l'utilisation privatives d'un bien appartenant à une personne publique (art. 3, 4 et 5 / CGPPP : L.2122-1-1 à L.2122-1-4)

Une procédure de sélection peut librement être organisée par la personne publique lorsque le titre a été délivré pour l'occupation et l'utilisation privatives d'une dépendance du domaine public en vue d'une exploitation économique.

Cette mesure est conforme à la [directive 2006 / 123 / CE](#) du 12 décembre 2006 relative aux services dans le marché intérieur. Elle tire les conséquences des affaires *Promoiimpresa Srl et Mario Melis e.a* qui ont donné lieu à un arrêt de la Cour de justice de l'Union européenne (CJUE) du 14 juillet 2016. Cet arrêt a confirmé l'obligation, pour les pays membres de l'Union européenne, d'une attribution transparente des autorisations d'occupation du domaine public.

Par ailleurs, la mise en place de modalités de sélection de candidats pour l'occupation ou pour l'utilisation du domaine public au sein du CGPPP avec l'ordonnance du 19 avril 2017 marque la fin de l'arrêt *Jean Bouin* du Conseil d'État du 3 décembre 2010. Pour mémoire, cet arrêt tirait les conséquences de l'absence de réglementation en permettant à l'autorité gestionnaire du domaine public de ne pas soumettre sa décision à une procédure préalable sans qu'elle n'entache la régularité de l'autorisation ou de la convention d'occupation d'une dépendance du domaine public. La personne publique doit désormais mettre en place une procédure de sélection des candidatures.

L'ordonnance définit les conditions dans lesquelles cette sélection doit s'opérer (art. 3 / CGPPP : L.2122-1-1 al. 1^{er}) : elle doit en effet présenter toutes les garanties d'impartialité et de transparence et comporter des mesures de publicité permettant aux candidats potentiels de se manifester.

Lorsque l'occupation ou l'utilisation autorisée est de courte durée ou que le nombre d'autorisations disponibles pour l'exercice de l'activité économique projetée n'est pas limité, l'autorité compétente n'est, toutefois, pas tenue de procéder à une sélection. Elle peut utiliser une procédure simplifiée avec « une publicité préalable à la délivrance du titre, de nature à permettre la manifestation d'un intérêt pertinent et à informer les candidats potentiels sur les conditions générales d'attribution » (art. 3 / CGPPP : L.2122-1-1 al. 2).

Ce principe connaît, toutefois, plusieurs exceptions présentées aux articles L.2122-1-2 et L.2122-1-3. À titre d'exemple, il n'est pas nécessaire de procéder aux formalités préalables de sélection lorsque le titre d'occupation est conféré par un contrat de la commande publique ou que sa délivrance s'inscrit dans le cadre d'un montage contractuel ayant, au préalable, donné lieu à une procédure de sélection (CGPPP : L.2122-1-2 2^o) ou lorsque l'urgence le justifie (CGPPP : L.2122-1-2 3^o).

Il est également possible, pour la personne publique, de délivrer un titre à l'amiable lorsque l'organisation de la procédure d'incorporation dans le domaine public s'avère impossible ou non justifiée (CGPPP : L.2122-1-3). Tel est ainsi le cas dans les cinq situations suivantes :

- lorsqu'une seule personne est en droit d'occuper la dépendance du domaine public en cause ;
- lorsque le titre est délivré à une personne publique dont la gestion est soumise à la surveillance directe de l'autorité compétente ou à une personne privée sur les activités de laquelle l'autorité compétente est en mesure d'exercer un contrôle étroit ;
- lorsqu'une première procédure de sélection s'est révélée infructueuse ou qu'une publicité suffisante pour permettre la manifestation d'un intérêt pertinent est demeurée sans réponse ;
- lorsque les caractéristiques particulières de la dépendance, notamment géographiques, physiques, techniques ou fonctionnelles, ses conditions particulières d'occupation ou d'utilisation, ou les spécificités de son affectation le justifient au regard de l'exercice de l'activité économique projetée ;
- lorsque des impératifs tenant à l'exercice de l'autorité publique ou à des considérations de sécurité publique le justifient.

L'ordonnance prévoit enfin que l'autorité compétente doit s'assurer au préalable par une publicité suffisante, de l'absence de toute autre manifestation d'intérêt concurrente lorsqu'il s'agit d'une manifestation d'intérêt spontanée (CGPPP : L.2122-1-4).

L'assouplissement de la procédure de déclassement pour les besoins de la réalisation d'opération de construction (chapitre II : art. 9 à 12)

■ Le déclassement anticipé (art. 9 / CGPPP : L.2141-2)

Lorsqu'un bien appartenant à une personne publique n'est plus affecté à un service public ou à l'usage direct du public, il sort par principe du domaine public (CGPPP : L.2141-1). Mais sa sortie effective nécessite l'accomplissement préalable de formalités telles que la désaffectation ainsi que la prise d'arrêtés constatant de manière distincte, cette désaffectation et le déclassement du bien.

Le bien ne fera alors plus partie du domaine public à partir de l'intervention de l'acte administratif constatant le déclassement.

L'ordonnance (art. 9) prévoit la possibilité de recourir à un déclassement par anticipation c'est-à-dire de le rendre effectif dès le prononcé de la désaffectation même si le bien est toujours affecté à un service public ou à l'usage direct du public.

La personne publique peut alors librement disposer de son bien pendant une période définie dans l'acte de déclassement, sans toutefois pouvoir excéder trois ans.

Ce délai peut être porté à six ans à compter de l'acte de déclassement en fonction des caractéristiques de l'opération lorsque la désaffectation dépend de la réalisation d'une opération de construction, restauration ou réaménagement.

En cas de vente de cet immeuble, l'acte de vente doit prévoir la résolution de plein droit de la vente si la désaffectation n'est pas intervenue dans le délai fixé.

L'acte de vente comporte également des clauses relatives aux conditions de libération de l'immeuble par le service public ou de reconstitution des espaces affectés à l'usage direct du public, afin de garantir la continuité des services publics ou l'exercice des libertés dont le domaine est le siège.

■ La possibilité de conclure une promesse de vente sous condition suspensive de déclassement (art. 10 / CGPPP : L.3112-4)

L'ordonnance (art. 10) consacre la possibilité, pour les personnes publiques, de conclure des promesses de vente sur des biens du domaine public, sous condition suspensive de déclassement, avec un véritable engagement de désaffectation et de déclassement.

La promesse doit comporter des clauses précisant que l'engagement de la personne publique propriétaire reste subordonné à l'absence, postérieurement à la formation de la promesse, d'un motif tiré de la continuité des services publics ou de la protection des libertés auxquels le domaine en cause est affecté qui imposerait le maintien du bien dans le domaine public.

À défaut de tels clauses, l'acte est nul.

La réalisation de cette condition pour un tel motif ne donne lieu à indemnisation du bénéficiaire de la promesse que dans la limite des dépenses engagées par lui et profitant à la personne publique propriétaire.

■ Le déclassement rétroactif (art. 12 / CGPPP : L.3112-1 et L.3112-2)

L'ordonnance (art. 12) autorise l'autorité administrative à régulariser des actes de disposition portant sur des biens du domaine public, intervenus en l'absence de déclassement préalable ou après un déclassement imparfait lorsque ces actes, au moment où ils ont été adoptés ou conclus, n'ont pas été de nature à porter

atteinte à un droit ou à une liberté protégée par les principes de la domanialité publique.

La mesure permet également de régulariser les cessions de biens relevant du domaine public, intervenues entre personnes publiques et sans déclassement préalable. Elle a une portée rétroactive puisqu'elle s'applique aux cessions et échanges entre personnes publiques réalisés antérieurement à l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 21 avril 2017.

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2016-35

Expérimentation du loyer unique dans le parc social

(décret n° 2017-1041 du 10.5.17 : JO du 10.5.17)

L'article 81 de la loi relative à l'Égalité et à la Citoyenneté permet aux organismes d'HLM d'expérimenter, pour une durée de cinq ans, une politique des loyers dérogatoire appliquée aux locataires de logements sociaux situés sur le territoire d'un EPCI volontaire. Ce dispositif réalisé dans le cadre d'une convention d'utilité sociale vise à établir les niveaux de loyers en fonction des typologies des logements (T1, T2...) et non de leur localisation, de leur ancienneté, de leur mode de financement ou encore de leur bailleur.

La métropole de Rennes est dans ce cadre autorisée à expérimenter pour cinq ans sa politique de « loyer unique ».

Circulaire de présentation des nouvelles dispositions relatives aux gens du voyage

(circulaire du 19.4.17 : BO du 15.5.17)

La circulaire rappelle les différents dispositifs de la loi relative à l'Égalité et à la Citoyenneté du 27 janvier 2017 visant à améliorer l'accueil des gens du voyage et à renforcer la procédure administrative de mise en demeure et d'évacuation forcée. Par ailleurs, cette circulaire précise les conséquences de l'abrogation du statut administratif des gens du voyage et énonce ses dispositions transitoires.

Biens sans maître ou laissés à l'abandon

(Rép. Min n° 24028 : JO Sénat du 6.4.17)

Cette réponse ministérielle présente les différents dispositifs mobilisables par les collectivités en cas de difficultés liées à la présence d'immeubles sans maître ou laissés à l'abandon par leur propriétaire sur le territoire d'une commune.

Lorsque l'immeuble à l'abandon tombe en ruine ou présente un risque pour la sécurité des éventuels occupants, des voisins ou des passants, le maire peut utiliser son pouvoir de police spéciale et prendre un arrêté de péril mettant le propriétaire du bien en demeure d'effectuer des travaux dans un délai fixé. Si le propriétaire ne s'exécute pas, le propriétaire peut - depuis la loi ALUR - se voir délivrer une astreinte administrative, jusqu'à complète réalisation des travaux.

Le maire dispose également de deux autres moyens moins connus.

Le premier est la procédure relative aux biens en état d'abandon manifeste (CGCT : L.2243-1 et suivants). Après constat de l'état d'abandon et recherche de l'éventuel propriétaire, le maire définit la nature des travaux qui permettraient de mettre fin à l'état d'abandon. Le procès-verbal est adressé au propriétaire (s'il est connu) et fait l'objet de publicité. Si rien ne se passe dans les trois mois, le maire fait constater l'état d'abandon manifeste de la

parcelle, par un procès-verbal définitif. La commune peut alors engager une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique et pour construction ou réhabilitation aux fins d'habitat. À défaut d'engagement de cette procédure d'expropriation par le maire dans les six mois, le président de l'EPCI ou même le département peut s'y substituer.

Le second moyen à disposition est la procédure relative aux biens sans maître (Code civil : art. 713 et CGCPC : L.1123-1 et suivants et L.2222-20). Elle s'applique dans le cas où le propriétaire de l'immeuble est inconnu et les taxes foncières n'ont pas été payées depuis plus de trois ans, ou dans celui où le propriétaire est connu mais a disparu ou est décédé depuis plus de 30 ans sans héritier (ou avec des héritiers ayant renoncé à la succession). Les biens qui n'ont pas de maître appartiennent à la commune

sur le territoire de laquelle ils sont situés. Le conseil municipal doit prendre une délibération autorisant l'incorporation du bien dans le domaine de la commune. La commune peut renoncer à exercer ses droits, sur tout ou partie de son territoire, au profit de l'EPCI à fiscalité propre dont elle est membre. Les biens sans maître sont alors réputés appartenir à l'EPCI. Si la commune ou si l'EPCI à fiscalité propre renonce à exercer ses droits, la propriété est transférée de plein droit à l'État.

Autre précision : les biens dont le propriétaire est décédé depuis moins de 30 ans, sans héritier ou dont les héritiers ont refusé la succession (succession en déshérence) appartiennent à l'État (Code civil : art. 539).

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2011-17



Professionnels

Avocats : tarifs réglementés pour certains actes / saisie immobilière, partage, licitation et sûretés judiciaires

(décret n° 2017-862 du 9.5.17 : JO du 10.5.17)

La loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques a réformé les modalités de fixation des tarifs pour certaines professions judiciaires. Le décret du 9 mai 2017 énumère les prestations accomplies par les avocats, dans le cadre de saisie immobilière, de partage, de licitation ou de sûretés judiciaires, concernées par une tarification réglementée (art. 50 / Code de commerce : L.444-1 à 7). Ces quarante-huit prestations sont réparties en quatre catégories : les prestations de postulation réalisées dans le cadre d'une vente de meubles ou d'immeubles par adjudication judiciaire (saisie immobilière ou licitation judiciaire) ; les prestations de postulation réalisées dans le cadre d'un partage ou d'une licitation par adjudication volontaire ; les prestations de postulation réalisées en matière de sûretés judiciaires et enfin les incidents.

Le décret comporte en annexe un tableau avec la liste de ces prestations (CCH : tableau n° 6 en annexe de R.444-3). L'accomplissement de ces prestations par un avocat donne lieu à une rémunération dont le montant est réglementé. Un arrêté doit en préciser les plafonds.

Pour les prestations non énumérées dans l'annexe, les avocats peuvent librement convenir de leur montant.

Le texte modifie également le Code de commerce pour mettre en conformité les dispositions réglementaires (art. 2 / R.444-2, R.444-3, R.444-9, R.444-15, R.444-18, R.444-20, R.444-58, R.444-68) et pour en insérer de nouvelles (art. 2 / R.444-71 à R.444-77).

Enfin, le décret abroge certaines dispositions réglementaires (décret n° 60-323 du 2.4.60, décret n° 72-784 du 25.8.72, décret n° 75-785 du 21.8.75, décret n° 77-594 du 7.6.77, décret n° 80-608 du 30.7.80 / art. 6), devenues obsolètes du fait de la nouvelle tarification.

L'application du décret est conditionnée par l'entrée en vigueur d'un arrêté portant fixation des tarifs réglementés de postulation en matière de saisie immobilière, de partage, de licitation et de sûretés judiciaires en application de l'article L.444-3 du Code de commerce. Il prévoit toutefois plusieurs dispositions transitoires (art. 7) : les anciens tarifs de postulation devant les tribunaux de grande instance resteront applicables aux instances en cours avant le 8 août 2015, date d'entrée en vigueur de la loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité

des chances économiques. C'est le cas également des tarifs applicables pour les saisies immobilières, les partages, les licitations et sûretés judiciaires. Enfin, les anciens tarifs de postulation devant les Cours d'appel resteront applicables aux instances en cours avant l'entrée en vigueur de la loi du 25 janvier 2011 portant réforme de la représentation devant les cours d'appel.

On notera que le décret ne concerne pas les départements de la Moselle, du Bas-Rhin et du Haut-Rhin (art. 8).

En savoir plus : lire les analyses juridiques n° 2015-27 et n° 2016-08

PATRIM : estimation de la valeur d'un bien immobilier et informations communicables

(décret n° 2017-521 du 11.4.17 : JO du 13.4.17)

Depuis 2014, pour les particuliers qui souhaitent estimer la valeur vénale d'un bien immobilier dans certaines situations, un service gratuit dénommé « PATRIM » permet d'accéder à des éléments d'informations relatifs aux mutations à titre onéreux de biens immobiliers comparables.

Jusqu'alors, ce service était réservé aux personnes physiques faisant l'objet d'une procédure d'expropriation, d'une procédure de contrôle portant sur la valeur d'un bien immobilier ou faisant état de la nécessité d'évaluer la valeur vénale d'un bien immobilier pour la détermination de l'assiette de l'impôt de solidarité sur la fortune ou des droits de mutation à titre gratuit.

Depuis le 1^{er} mai 2017, en application de la loi du 7 octobre 2016 pour une République numérique, l'accès aux données foncières est ouvert à tout vendeur ou acquéreur potentiel (personne physique) d'un bien immobilier.

En outre, le texte législatif a également modifié deux des informations communicables au demandeur : la mention « la rue et la commune » est remplacée par « les références cadastrales et l'adresse » (cf. [Analyse juridique n°2016-28](#)). Le décret du 11 avril modifie en ce sens l'article du livre des procédures fiscales (R.107 B-2). Le demandeur dispose désormais au titre des informations relatives à des biens immobiliers comparables du numéro de la voie, de l'indice de répétition le cas échéant, du type et du libellé de la voie, du préfixe et du code de la section cadastrale, numéro du plan du lieu de situation des biens et, le cas échéant, numéro de lot de copropriété ou numéro de volume.

Les quatorze autres informations ne sont pas modifiées : prix, ratios prix / surface et prix / nombre de dépendances, année de construction, matériaux, présence d'ascenseur...
À noter : les données pour l'Alsace-Moselle et Mayotte ne sont pas encore disponibles en ligne.

En savoir plus : consulter PATRIM

Accès aux bases de données notariales sur les mutations d'immeubles à titre onéreux

Depuis le 1^{er} juillet 2017, dans le cadre des bases de données notariales portant sur les mutations d'immeubles à titre onéreux, tout intéressé a la possibilité, via un système d'interrogation interactif, de connaître sur un secteur donné et sous réserve que le nombre de mutations occurrentes soit au moins égal à 20, les informations suivantes :

- nombre de mutations ;
- prix médian par m² de surface (habitable pour les appartements et les maisons) des biens objets des mutations ;
- niveau de prix par m² au-dessous duquel se situe 25 % des mutations ;
- niveau de prix par m² au-dessous duquel se situe 25 % des mutations.

Au-delà de ces informations générales gratuites, le Conseil supérieur du notariat peut transmettre des tableaux de résultats statistiques et des informations anonymisées relatives à la transaction, au prix et aux caractéristiques essentielles de chaque bien pour au moins vingt transactions sur un secteur donné (cf. [Habitat Actualité n° 153](#)).

En savoir plus : accéder au site

Tarifs réglementés des professions juridiques et judiciaires

(CE : 24.5.17)

Dans son article 50, la loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques réforme, pour sept professions juridiques réglementées (notaires, huissiers, commissaires-priseurs judiciaires, greffiers de tribunal de commerce, administrateurs judiciaires, mandataires judiciaires et avocats en matière de saisie immobilière, de partage, de licitation et de suretés judiciaires), les dispositions liées à la fixation de leurs tarifs. Elles sont codifiées dans le Code de commerce dans le titre IV bis du livre IV « de la liberté des prix et de la concurrence » (L.444-1 à 7).

Pris en application de cet article, un décret du 26 février 2016 met notamment en place les nouvelles dispositions relatives à la fixation à venir des tarifs pour les

professions réglementées du droit. Des arrêtés du même jour fixent pour une période transitoire de deux ans comprise entre le 1^{er} mars 2016 et le 28 février 2018, les tarifs réglementés de ces professions (cf. [Analyse juridique n° 2016-08](#)). Les représentants des professions juridiques et judiciaires concernés ont saisi le Conseil d'État en vue d'annuler l'ensemble de ces textes réglementaires. Le Conseil d'État rejette l'essentiel des critiques qui concernaient principalement : la définition des coûts pertinents du service rendu, des caractéristiques de la rémunération entre les tarifs des prestations servies et de la rémunération raisonnable et la période transitoire de deux ans.

En revanche, le juge administratif annule l'article R.444-21 du Code de commerce qui organise le recueil de données statistiques, portant sur la comptabilité des offices et des études, nécessaires à la détermination de la réglementation tarifaire.

Pour mémoire, la réforme tarifaire mise en place par la loi du 6 août 2015 vise à fixer des tarifs qui prennent en compte les coûts pertinents du service rendu et une rémunération raisonnable, définie sur la base de critères objectifs (Code de commerce : L.444.1).

Pour déterminer des tarifs qui prennent en compte les « coûts pertinents » du service rendu, la partie réglementaire du Code de commerce prévoit que les professionnels en exercice tiennent une comptabilité analytique et transmettent chaque année à leurs instances professionnelles (Conseil supérieur du notariat, Chambre nationale des huissiers de justice ...), par l'intermédiaire des instances professionnelles régionales ou départementales, des informations statistiques permettant de connaître de façon très fine la structure de leur activité.

Le Conseil d'État juge que le recueil de ces informations porte une atteinte illégale au secret industriel et commercial. En effet, au niveau départemental et régional, ces instances sont composées par des professionnels en activité dans le même ressort géographique que celui des offices et études faisant l'objet du recueil statistique. Ces professionnels peuvent ainsi avoir accès à des informations sur la santé financière et la stratégie commerciale de potentiels concurrents. Le Conseil d'État retient que le décret se « borne » à renvoyer à un arrêté conjoint la définition des modalités de transmission sans l'assortir de garantie permettant de protéger le secret industriel et commercial des professionnels auprès des instances professionnelles, en particulier départementales et régionales. L'article R.441-21 du décret du 26 février 2016 est annulé.

Une nouvelle forme de transmission devra être fixée.

▼ Droit général

Défaut de réalisation effective de l'expulsion / responsabilité de l'État

(CE : 31.3.17)

L'État est tenu de prêter son concours à l'exécution des jugements. Son refus de prêter son concours ouvre droit à réparation (CPCE : L.153-1).

Le retard apporté à la mise en œuvre d'une décision accordant le concours de la force publique est également

de nature à engager la responsabilité de l'État s'il lui est imputable.

En l'espèce, dès réception de la réquisition présentée en août 2014, le préfet avait décidé d'accorder le concours de la force publique mais cette décision n'avait été effectivement mise en œuvre qu'en juin 2015. Aucune circonstance ne permettant d'imputer au comportement du bailleur ou de l'huissier qui le représentait le retard apporté à l'exécution de la décision de justice, le Conseil d'État en déduit que la responsabilité de l'État est engagée. Il

précise que le juge des référés aurait dû accorder une provision au bailleur en application de l'article R.541-1 du Code de justice administrative et non rejeter sa demande en totalité en se fondant sur une difficulté relative à la période de responsabilité.

Action de groupe et action en reconnaissance de droits : modalités de mise en œuvre

(décret n° 2017-888 du 6.5.17 : JO du 10.5.17)

Le décret définit les règles procédurales applicables devant le juge judiciaire et devant le juge administratif aux actions de groupe définies par la loi de modernisation de la justice du XXI^e siècle du 18 novembre 2016 (cf. [Analyse juridique n° 2016-32](#)). Il comporte des dispositions spécifiques à l'action de groupe relative à une discrimination imputable à un employeur.

Pour l'action de groupe en matière environnementale, il détermine les conditions d'agrément des associations dont l'objet statutaire comporte la défense des victimes de dommages corporels ou la défense des intérêts économiques de leurs membres. Des adaptations et des coordinations dans le Code de la santé publique ont également été réalisées. Le décret définit également les règles procédurales applicables aux actions en reconnaissance de droits devant le juge administratif. Le texte est applicable depuis le 11 mai 2017.

Service d'accueil unique du justiciable

(décret n° 2017-897 du 9.5.17 : JO du 10.5.17)

Le décret a pour objet de préciser le fonctionnement du Service d'accueil unique du justiciable (SAUJ) créé par la loi de modernisation de la justice du XXI^e siècle (art. 2) et de déterminer les compétences juridictionnelles des agents de greffe qui y sont affectés.

Le texte constitue une première étape dans la création du SAUJ, ce service ayant vocation, à terme, à recevoir d'autres actes de procédure et à voir sa compétence étendue sur l'ensemble du territoire national. Il a également pour objet d'étendre la liste des personnes habilitées à accéder au bureau d'ordre national automatisé des procédures judiciaires dit « Cassiopée ».

Pour mémoire, le SAUJ a été institué pour permettre à tout citoyen d'obtenir des informations concernant une procédure ou d'introduire une instance judiciaire depuis n'importe quel site judiciaire. Chacun peut, quel que soit son lieu de résidence ou de travail, s'informer de ses droits, engager des formalités et démarches, se renseigner sur les procédures, suivre le traitement de ses affaires, y compris celles relevant d'une autre juridiction. Le SAUJ a fait l'objet d'une expérimentation depuis l'automne 2014 dans plusieurs ressorts judiciaires.

Ces mesures sont applicables depuis le 11 mai 2017.

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2016-32

Procédure civile : exceptions d'incompétence, appel en matière civile / mesures de modernisation et de simplification

(décrets n° 2017-891 et n° 2017-892 du 6.5.17 : JO du 10.5.17 / circulaire du 12.5.17 BOMJ du 31.5.17)

Deux décrets du 6 mai 2017 modifient la procédure civile.

Le décret n°2017-891 comporte 54 articles concernant les exceptions d'incompétence (art. 1^{er} à 6), l'appel en matière civile (art. 7 à 44) et diverses dispositions (art. 45 à 54). Ces mesures sont applicables à partir du 1^{er}

septembre 2017 sauf deux d'entre elles dont l'entrée en vigueur nécessite la publication d'un décret (art. 38 et 52). Pour mémoire, l'exception d'incompétence est le moyen invoqué par le défendeur à une instance, selon lequel le juge saisi n'est pas compétent. Le décret prévoit également que les décisions tranchant des exceptions d'incompétence relèvent désormais de l'appel.

Une circulaire du 12 mai 2017 en précise les modalités en fonction de la date d'entrée en vigueur.

Le décret n° 2017-892 vise à simplifier la procédure civile. Il permet notamment au juge d'invoquer d'office la péremption de l'instance ; il instaure la communication électronique obligatoire devant le tribunal de grande instance en matière contentieuse pour les instances introduites à compter du 1^{er} septembre 2019, et modifie le Code des procédures civiles d'exécution. Il définit notamment le régime procédural de l'ordonnance rendue sur requête par le juge de l'exécution pour autoriser les mesures conservatoires et d'exécution forcée portant sur les biens des États étrangers (dispositions prises en application de l'article 59 de la loi n° 2016-1691 du 9.12.16 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique, relatif aux immunités d'exécution des États étrangers).

Ce texte est applicable depuis le 11 mai 2017.

La circulaire du 12 mai 2017 précise les modalités d'application de ces deux décrets et concerne également le décret n°2017-896 du 9 mai 2017 relatif aux procédures de surendettement (cf. [Habitat Actualité n° 156](#)).

Indemnisation du concubin ayant participé au coût de la construction d'un ouvrage sur le terrain de sa concubine

(Cass. Civ III : 16.3.17)

Les modalités de vente d'un bien appartenant à un couple séparé dépendent de son statut matrimonial. Lorsque les époux sont mariés, le juge intervient pour liquider le régime matrimonial, établir s'il y a lieu, les sommes dues entre époux et déterminer les droits de chacun (Code civil : art. 1467 et s.). Lorsque le couple est en concubinage, la convention d'indivision, ou à défaut, les dispositions du Code civil régissent les effets de la séparation. Mais lorsque le bien n'appartient qu'à l'un d'entre eux, en l'absence de règles de protection du concubin, ce dernier se retrouve dans une situation précaire puisqu'il doit quitter le logement sur demande de l'autre concubin, seul propriétaire.

En l'espèce, des concubins avaient fait construire une maison sur un terrain appartenant à l'un d'eux et financé à l'aide de prêts. Après leur séparation, le propriétaire du terrain avait vendu le bien et convenu avec son ex-concubin des modalités de remboursement d'un prêt souscrit pour l'installation de panneaux photovoltaïques dans une convention. L'autre concubin, constatant l'inexécution de cette convention, l'avait assigné en remboursement des échéances des prêts souscrits pour l'édification de la maison en plus du remboursement du prêt lié aux panneaux photovoltaïques.

La Cour d'appel avait fait droit à sa demande en appliquant l'article 555 du Code civil qui prévoit que « si le propriétaire du fonds préfère conserver la propriété des constructions, (...) et ouvrages, il doit, à son choix, rembourser au tiers, soit une somme égale à celle dont le fonds a augmenté de valeur, soit le coût des matériaux et le prix de la main-d'œuvre estimés à la date du remboursement, compte tenu de l'état dans lequel se trouvent lesdites constructions, (...) et ouvrages ».

Mais la Cour de cassation est revenue sur cette solution en considérant que le concubin déchu ne justifiait pas du règlement de sommes pour l'installation des panneaux photovoltaïques et que la Cour d'appel avait réparé un

préjudice éventuel. Elle confirme néanmoins l'application de l'article 555 du Code civil en raison de l'absence de convention particulière réglant le sort de la construction édifée sur le terrain d'autrui.

Fenêtre sur...

Les acteurs

Ministère de la Cohésion des territoires

(décret du 21 juin 2017)

Jacques Mézard est nommé ministre de la Cohésion des territoires et **Julien Denormandie**, secrétaire d'État auprès du ministre de la Cohésion des territoires

Attributions du ministre de la Cohésion des territoires

(décret du 24 mai 2017)

Le ministre de la cohésion des territoires élabore et met en œuvre la politique du Gouvernement en matière de développement et d'aménagement équilibrés de l'ensemble du territoire national et de solidarité entre les territoires. Il prépare et met en œuvre notamment la politique du Gouvernement dans le domaine du logement et de la lutte contre la précarité et l'exclusion, de la construction, de l'urbanisme et de l'aménagement foncier et du cadre de vie.

Le ministre a autorité, conjointement avec le ministre d'État, ministre de la transition écologique et solidaire, sur le secrétariat général et la direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature ; conjointement avec le ministre d'État, ministre de l'intérieur, sur la direction générale des collectivités locales ; conjointement avec le ministre de l'Économie sur le service à compétence nationale dénommé « Agence du numérique ». Il dispose, entre autres, du Commissariat général à l'égalité des territoires.

Attributions du secrétaire d'État

(décret du 10 juillet 2017)

Le secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires connaît de toutes les affaires que lui confie le ministre de la cohésion des territoires. Pour l'exercice de ses attributions, il dispose, en tant que de besoin, des services placés sous l'autorité du ministre de la cohésion des territoires, ou dont il dispose.

Les membres du cabinet du ministre de la cohésion des territoires

(arrêtés du 21 juin et du 7 juillet 2017)

Les membres du cabinet du ministre sont :

Jean-Benoît Albertini, directeur du cabinet.

Marc Chappuis, directeur adjoint du cabinet en charge du pôle territoires.

Samuel Deguara, directeur adjoint du cabinet, conseiller politique et parlementaire.

Valérie Mancret-Taylor, directrice adjointe du cabinet en charge du pôle ville, urbanisme et logement.

Julie Lavet, cheffe de cabinet

Claire Peyron, conseillère presse et communication.

Sébastien Bécoulet, conseiller politiques sociales du logement, ville, renouvellement urbain durable, hébergement et inclusion.

Dominique Consille, conseillère ruralité, villes moyennes, accès aux services et revitalisation.

Clotilde Fretin-Brunet, conseillère stratégie et gouvernance des territoires, contractualisation, péréquation et métropoles.

Koumaran Pajaniradja, conseiller construction, urbanisme, habitat et transition énergétique.

Édition

Ministère de la Cohésion des territoires**PLUi, un outil pour l'avenir des territoires**

La publication présente le PLUi, document d'urbanisme à l'échelle d'un groupement de communes (EPCI)

En savoir plus : lire la publication

Ministère de la Transition écologique et solidaire**Des gestes simples pour faire des économies d'énergie dans la maison**

Ce dépliant coédité avec l'ADEME propose des gestes simples qui permettent de réaliser des économies d'énergie.

En savoir plus : lire le dépliant

Action Logement**Plateforme Logement**

La « Plateforme logement » permet d'aider les apprentis et les alternants en Hauts-de-France et en Normandie à

accéder à un logement et donc à l'emploi. Ce nouveau service sera progressivement étendu sur l'ensemble du territoire dans le cadre des partenariats visant à renforcer le lien emploi-logement partout en France.

En savoir plus : consulter la plateforme

ADEME**Nouvelles publications**

L'ADEME publie divers guides grand public.

En savoir plus : lire le guide Économiser l'eau et l'énergie chez soi

En savoir plus : lire le guide Réduire sa facture d'électricité

En savoir plus : lire le guide Isoler son logement

En savoir plus : lire la fiche Eco-prêt à taux zéro en copropriété

Anah**Nouveaux guides**

L'Anah publie un nouveau guide pratique destiné aux propriétaires bailleurs.

Par ailleurs le guide des aides de l'Anah est mis à jour.

En savoir plus : lire le guide

conventionnement avec travaux en pratique

En savoir plus : lire le guide des aides de l'Anah

Aqc**Application et nouvelles publications**

AppliQC est une nouvelle application de l'AQC permettant d'accéder à tous ses documents et à son site.

En savoir plus : voir l'application



L'Agence qualité construction a également publié, en partenariat avec INC et l'ANIL, deux plaquettes sur les contrats d'assurance dommages-ouvrage.

En savoir plus : lire « Maison individuelle : bien comprendre votre assurance construction » et « Immeuble collectif : bien comprendre votre assurance construction »

Date de publication : 12 juillet 2017

N° ISSN : 09996-4304

Directrice de la publication : Géraldine Chalencou

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

Assistante de rédaction : Perrine de Joux