



N° 171
Décembre 2019

SOMMAIRE

LE RÉSEAU

Plan logement Outre-mer 2

ÉTUDES & COMMENTAIRES

De l'ANIL et des ADIL

Étude « Sécurisation bailleurs » 3

De nos partenaires

Évaluation du prêt à taux zéro 3 Parc privé locatif et rénovation énergétique. 10 6
propositions pour l'éradication des logements énergivores

Évaluation du dispositif d'aide fiscale à l'investissement locatif Pinel 4 Typologie des ménages qui réalisent des travaux et 6
rénovation Énergétique des logements : étude des prix

Rapport sur la maîtrise des coûts du foncier dans les opérations de construction 4 Accompagnement des ménages dans la rénovation 7
de leur logement

Le financement de l'habitat en 2018 5 Estimation avancée du taux de pauvreté et des 8
indicateurs d'inégalités

Compte du logement 2018 - Rapport de la Commission des comptes du logement 5 Les bénéficiaires d'aides au logement : profils et 8
conditions de vie

ACTUALITÉ JURIDIQUE

Loi	10	Copropriété	14
Financement	10	Qualité de l'habitat	15
Fiscalité	11	Urbanisme	17
Location	11	Collectivités locales	19
Publics en difficulté	11	Professionnels	19
Contrats	12	Droit général	20

FENÊTRE SUR...

Action logement : transformation des locaux vacants en logement et PIV DOM	21	Les institutions	
Les acteurs		Agence nationale de la cohésion des territoires	21
Ministère de la Transition écologique et solidaire	21	Ministère de la Cohésion des territoires et des	22
		Relations avec les collectivités territoriales	

ÉDITION

Ademe	23	Ministère de la Cohésion des territoires et des	23
Cerema	23	Relations avec les collectivités territoriales	
Fapil	23	AQC	23

Le réseau

Plan logement Outre-Mer 2019-2022

Annick GIRARDIN, ministre des Outre-mer et **Julien DENORMANDIE**, ministre chargé de la Ville et du Logement, ont signé le 2 décembre le **Plan logement outre-mer 2019-2022**. Cette signature fait suite au Livre bleu des assises des outre-mer et à la conférence logement (cf. [Habitat Actualité n° 169](#)).

Ce plan constitue la feuille de route de l'État, de ses opérateurs et de ses partenaires de la politique du logement en outre-mer pour les prochaines années. Il sera décliné dans chaque territoire pour s'adapter aux spécificités locales. À cette occasion, les ministres ont également signé avec Action Logement le Plan d'investissement volontaire (PIV) dédié à l'outre-mer pour un montant d'1,5 milliard d'euros.

Le logement est une préoccupation forte des ultramarins. La politique du logement en outre-mer doit relever des défis spécifiques. Pour y répondre, l'enjeu est donc d'œuvrer pour l'accession sociale à la propriété et de produire plus de logements en libérant et aménageant du foncier. La solution passe par la construction de logements neufs mais aussi la rénovation et la réhabilitation du parc existant, afin également de lutter plus efficacement contre l'habitat insalubre. Ce nouveau plan doit aussi amener le secteur de la construction en outre-mer à engager la transition écologique dans le bâtiment.

Pour donner un nouvel élan à la politique du logement en outre-mer, ce Plan logement 2019-2022 regroupe 77 mesures autour de quatre axes :

- mieux connaître et planifier pour mieux construire ;
- adapter l'offre aux besoins des territoires ;
- maîtriser les coûts de construction et de réhabilitation ;
- accompagner les collectivités territoriales en matière de foncier et d'aménagement.

Le plan logement outre-mer a été signé avec l'ensemble des partenaires suivants : l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (**ADEME**), l'Agence française de développement (**AFD**), Action Logement, l'Agence nationale de l'habitat (**Anah**), l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (**ANRU**), CDC **Banque des territoires**, CDC **Habitat**, la Fédération des entreprises d'outre-mer (**FEDOM**), la Fédération des entreprises publiques locales (**EPL**), la Fédération française du bâtiment (**FFB**), la Fédération solidaires pour l'habitat (**SOLIHA**), l'Union sociale pour l'habitat (**USH**), l'Union sociale pour l'habitat outre-mer (**USHOM**) et l'Agence nationale pour l'information sur le logement (**ANIL**).

En savoir plus : lire le communiqué de presse

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

Étude « Sécurisation bailleurs »

Nouvelle version avec Post Face de Manuella Bourassin

L'ANIL publie une nouvelle édition de son étude « Sécuriser sa mise en location face au risque d'impayés » parue au mois de juin 2019. Dans cette nouvelle édition, Manuella Bourassin, professeur agrégé à l'Université Paris Nanterre, qui avait conclu l'assemblée générale 2019 de l'ANIL, propose une postface à l'étude.

L'auteur propose un regard juridique expert sur les dispositifs de sécurisation locative, notamment sur les décalages existant entre les pratiques constatées dans le cadre de l'étude de l'ANIL et les textes juridiques. Premier décalage constaté : les propriétaires bailleurs ont une perception déformée des outils de sécurisation par rapport à leurs caractéristiques juridiques. Par exemple, les bailleurs perçoivent la caution personne physique comme une solution de sécurisation facile à mettre en place tout en fustigeant la lourdeur de la procédure manuscrite, qui a finalement été supprimée par la loi ELAN ; et seule une petite minorité des bailleurs enquêtés

attribue à cet outil un niveau de garantie élevé alors qu'il peut être omnibus, l'étendue de la garantie relevant du libre accord entre les parties. Pour remédier à de tels décalages, Manuella Bourassin propose des solutions pratiques visant à « renforcer l'information des bailleurs et des locataires potentiels quant aux avantages et aux dangers que présente le cautionnement » mais aussi de « l'information au sujet de la diversité des dispositifs de garantie ». Second décalage mis en avant par Manuella Bourassin : les « textes relatifs au bail d'habitation, de par leurs malfaçons, n'encadrent pas de manière optimale les pratiques de sécurisation des dettes locatives ». Après avoir exposé ces différentes imperfections (par exemple les évolutions successives et partiellement appliquées des garanties financées sur fonds publics), l'auteur avance des propositions de réforme susceptibles d'y remédier.

En savoir plus : lire l'étude

Études & commentaires ... De nos partenaires

Évaluation du prêt à taux zéro (PTZ)

Inspection générale des finances (IGF) et Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD), Octobre 2019

L'IGF et le CGEDD ont été missionnés par le Gouvernement pour produire une évaluation du dispositif Prêt à taux zéro (PTZ). Ce travail a essentiellement porté sur l'objectif de primo-accession des publics modestes et intermédiaires tout en s'efforçant de mettre en exergue l'effet déclencheur du PTZ selon les zones. L'analyse s'intéresse aux éventuels impacts du dispositif sur la consommation d'espaces naturels et agricoles, la vacance, les prix du foncier et de l'immobilier ou encore sur l'utilisation du dispositif pour l'acquisition dans l'ancien ou dans le neuf. L'étude aborde également les risques financiers associés à une éventuelle remontée des taux et l'insertion dans les politiques locales du logement. Les travaux ont été réalisés en s'appuyant sur des déplacements dans dix communes et intercommunalités représentatives de la diversité des situations en matière de logement. L'analyse repose également sur des données de la SGFGAS, sur les bases Sit@del2 des permis de construire, ainsi que sur DVF (transactions foncières, gérée par la DGFIP). La mission propose dans un premier temps de remettre dans un contexte démographique et économique l'accession à la propriété puis de rappeler les principes, les conditions et surtout les évolutions du dispositif. Dans un deuxième temps, l'étude s'intéresse aux impacts

du PTZ sur les plans de financement des ménages, les conséquences de la réduction du PTZ intervenue en 2018 ou encore l'effet du PTZ sur la vacance, les prix de l'immobilier et sur l'artificialisation des sols. La mission dresse pour conclure des constats et émet quelques recommandations. La mission précise par exemple qu'elle n'a pas mis en évidence d'effet propre aux logements financés en PTZ sur la vacance. Par ailleurs, elle n'a pas constaté d'effet inflationniste durable du PTZ sur les prix des logements ou du foncier.

Évaluant que le PTZ n'a un effet décisif que pour une petite partie des ménages bénéficiaires, au prix d'un coût budgétaire élevé, la mission préconise de ne pas prolonger le dispositif sous sa forme actuelle au-delà de la période prévue. Elle encourage à plus d'efficacité et de sélectivité en recherchant un meilleur ciblage social, en réduisant au maximum l'effet d'aubaine et en incitant plus encore à l'acquisition dans l'ancien à rénover dans toute la France. Elle propose par ailleurs différentes pistes techniques d'évolution du dispositif de soutien à l'accession (prêt bonifié à taux négatif, subvention mensuelle d'un montant fixe adossée au crédit, ou subvention initiale)

En savoir plus : lire le rapport

Évaluation du dispositif d'aide fiscale à l'investissement locatif Pinel

Inspection générale des finances (IGF), CGEDD, novembre 2019

Après l'étude du cabinet de recherche économique et financière PrimeView sur l'évaluation de l'efficacité des dispositifs fiscaux incitatifs soutenant l'investissement immobilier neuf locatif en France en septembre 2019 (cf. [Habitat Actualité n° 170](#)), une évaluation du dispositif Pinel vient d'être rendue par l'Inspection générale des finances (IGF) et le Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) aux ministres chargés de l'économie, des comptes publics, de la cohésion des territoires et du logement. Cette évaluation porte sur l'impact du dispositif sur l'offre de logement (nombre, localisation, loyer), ses effets sur les prix (foncier, vente au particulier), sa rentabilité (pour l'État et pour le particulier) et son impact sur la ville (politique locale de l'habitat, copropriétés dégradées...).

S'agissant de l'offre de logement et les prix, cette évaluation déplore une production de logements standardisée (peu de grands logements) due à la concurrence sur l'acquisition des fonciers poussant les promoteurs à concevoir des logements attirant les investisseurs. Pour évaluer l'impact du dispositif en matière de réduction de loyer, la mission a comparé, pour chaque logement Pinel localisé dans une commune couverte par un Observatoire local des loyers (OLL), le loyer du bien, supposé être le plafond Pinel, avec le loyer de marché moyen fourni par les OLL pour une surface identique. Les auteurs ont ainsi calculé une baisse des loyers liée au plafonnement des loyers Pinel (sur neuf ans) de 107 M€ qu'ils ont jugé faible par rapport au coût de la réduction d'impôt pour l'État (1 147 M€ sur neuf ans également). En ratio, la réduction de loyer représente donc 9,3 % du coût de la réduction d'impôt. Les auteurs soulignent que les 9/10^{ème} de la dépense liée au Pinel ont donc pour seule contrepartie la construction d'un logement locatif. C'est, par ailleurs, le seul impact positif que souligne cette évaluation estimant que le dispositif Pinel joue un rôle moteur

dans le développement de l'offre locative privée. De l'avis des acteurs rencontrés lors de cette évaluation, la réduction d'impôt Pinel constitue la motivation principale de 80 % des investisseurs.

S'agissant de la rentabilité pour l'État, la mission d'évaluation regrette un dispositif difficile à piloter, notamment parce que le ministère en charge de la politique du logement ne dispose pas des données fiscales permettant l'identification et la caractérisation des logements financés par le dispositif. Pour le particulier, la mission calcule que, malgré l'attrait de la réduction fiscale, le rendement net global au bout de neuf ans (hors effet de la hausse du prix de l'immobilier) est négatif une fois sur deux. Ce résultat s'explique notamment par une décote de 30 % des prix de l'ancien par rapport aux biens achetés neufs. Enfin, l'impact sur la ville est également évalué négativement, les auteurs regrettant que l'automatisme de la réduction fiscale ignore les priorités des politiques locales de l'habitat, notamment en termes de localisation fine, de nombre et de types de logements. Les collectivités rencontrées ont également signalé l'impact du dispositif en matière de dégradation de copropriétés voire de quartiers.

En fine, les auteurs ne préconisent pas de supprimer toute aide aux particuliers investisseurs vue l'importance des dispositifs d'aide à l'investissement locatif depuis plus de 30 ans dans les programmes immobiliers et dans la capacité de construction. Ils préconisent, par contre, la recherche par les politiques publiques d'une plus grande implication des investisseurs institutionnels qui produisent, selon ce rapport, des logements intermédiaires à un moindre coût pour les finances publiques, même s'ils remarquent que leur potentiel reste à ce jour limité et leur activité géographiquement très ciblée.

En savoir plus : lire le rapport

Rapport sur la maîtrise des coûts du foncier dans les opérations de construction

Jean-Luc LAGLEIZE, novembre 2019

Un rapport portant sur la maîtrise des coûts du foncier dans les opérations de construction a été commandé par le Premier Ministre au député Jean-Luc Lagleize après la promulgation de la loi ELAN. Ce rapport, remis le 6 novembre 2019, contient 50 propositions à la fois législatives, fiscales, réglementaires et opérationnelles. Ces propositions sont organisées autour de cinq grands enjeux.

Le premier enjeu porte sur la lutte contre la hausse des coûts du foncier, public comme privé. S'agissant du foncier public, il est suggéré de supprimer le recours à la vente aux enchères lors de cessions de foncier public mais également d'améliorer l'évaluation foncière au service des élus. Concernant le foncier privé, le rapport propose de renforcer la transparence des prix et des données sur le logement. À cette fin,

est soumise l'idée d'inscrire en annexe du PLU un prix de vente maximum des logements neufs à construire par zone géographiquement délimitée et par typologie de logements.

Le second enjeu est de libérer le foncier et d'améliorer la constructibilité. Pour y parvenir, le rapport vise à faire cesser les incitations à la rétention du foncier, à reverser le produit de l'impôt sur les plus-values immobilières aux collectivités territoriales en présence d'un PLUi-H et à accompagner les élus dans leur politique du logement et d'aménagement du territoire. Pour cela, il est notamment proposé une refonte totale de la fiscalité liée à la cession de biens immobiliers, en particulier, du régime de l'impôt sur les plus-values immobilières.

Le troisième enjeu est d'optimiser le foncier disponible. Le rapport incite à la surélévation, ainsi qu'à la réhabilitation et à la valorisation des friches en simplifiant leur dépollution.

Le quatrième enjeu est d'attirer les investisseurs dans le logement locatif. Il est proposé d'encourager l'investissement des personnes physiques, en adaptant notamment le dispositif de réduction d'impôt sur le revenu en faveur de l'investissement locatif intermédiaire, mais également l'investissement des personnes morales.

Enfin, le cinquième enjeu est de mettre définitivement fin à la spéculation foncière. Pour cela, le rapport invite à fluidifier la constitution des Organismes de foncier solidaire (OFS) et à étendre la dissociation entre le foncier et le bâti, par la création d'un nouveau droit de propriété fondé sur cette dissociation. Cela

passerait par la création d'organismes fonciers publics dédiés à ces opérations.

Dans l'ensemble, ces mesures visent à replacer les élus locaux, et en premier lieu les maires, au cœur de l'acte de construire la ville, en leur donnant des pouvoirs et des outils nouveaux et complémentaires. Une proposition de loi reprenant certaines mesures de ce rapport a été déposée le 16 octobre par Jean-Luc Lagleize et les députés du Modem.

Elle suggère notamment de limiter les ventes aux enchères du foncier public, d'étendre la dissociation entre le foncier et le bâti ou encore de créer un fonds de dépollution des friches. Elle a été adoptée en première lecture par l'Assemblée nationale le jeudi 28 novembre 2019.

En savoir plus : lire le rapport

Le financement de l'habitat en 2018

ACPR, Banque de France 2019

Ce rapport analyse le dynamisme du marché du crédit finançant l'immobilier résidentiel en 2018 en s'appuyant sur les réponses collectées par l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR) dans le cadre d'une enquête annuelle sur le financement de l'habitat, mais également sur les données de la production de crédits à l'habitat des particuliers ainsi que sur des sources de données externes telles que l'INSEE ou le CGEDD.

L'étude propose dans une première partie un focus sur le marché des crédits à l'habitat en s'appuyant notamment sur le prix de l'immobilier résidentiel, sur les volumes de transactions ou encore sur les taux et la production de crédit à l'habitat. Dans une deuxième partie, le rapport s'intéresse au profil de risque des emprunteurs. Pour examiner ce risque, les auteurs se basent sur différents indicateurs comme le montant du prêt moyen, la durée moyenne des prêts, le taux d'effort moyen, les revenus annuels moyens des emprunteurs et le taux d'endettement moyen. Pour conclure, dans une troisième et dernière partie, l'analyse porte sur les risques liés au financement de

l'habitat. Pour mener cette réflexion, l'étude s'appuie sur les chiffres de l'évolution du poids des crédits à l'habitat en France dans le total des expositions de crédit des banques françaises mais aussi sur les chiffres des encours de crédits à l'habitat.

En résumé, les auteurs du rapport montrent que le marché de l'immobilier résidentiel reste très dynamique en 2018 avec notamment un nouveau pic historique atteint en nombre de transactions et une production annuelle élevée de crédits à l'habitat. La majorité des indicateurs analysés de risque sont en augmentation à l'image du rapport entre le montant des prêts et la valeur des biens financés (loan to value ou LTV). Ce ratio a augmenté pour la quatrième année consécutive. Au regard de ces résultats, et dans un environnement de taux d'intérêt durablement bas, l'ACPR et la Banque de France restent vigilantes quant à l'évolution des risques liés au financement de l'habitat et appellent les établissements prêteurs à la prudence quant aux conditions auxquelles ils financent les acquisitions.

En savoir plus : lire le rapport

Compte du logement 2018 - Rapport de la Commission des comptes du logement

CGDD, Solène Colin, Louis Malard, Benoit Mathieu, septembre 2019

Le compte satellite du logement retrace, depuis 1984, l'ensemble des dépenses liées au logement effectuées par tous les acteurs économiques (ménages, personnes morales, État) qu'elles soient courantes (loyers, charges, redevances...), ou d'investissements (en logements neufs, en travaux ainsi que les frais liés à toute opération immobilière). Ce rapport présente la dépense en logement dans l'économie nationale. En 2018, la dépense de l'ensemble des agents économiques dans le domaine du logement ralentit : elle progresse seulement de 2,3 %, après une augmentation de 3,9 % en 2017.

Ce ralentissement s'explique notamment par une décélération de l'investissement en logement qui

avait fortement progressé en 2017 (+10,2 %), facilité par un contexte de hausse du pouvoir d'achat des ménages. Malgré une nouvelle progression du pouvoir d'achat (+0,7 %), l'investissement en logement a progressé plus modérément en 2018. La production de logements neufs est en hausse de 5 % alors que le nombre de transactions dans l'ancien se stabilise en 2018. L'évolution des prix reste soutenue ; l'activité immobilière se situe en conséquence à un niveau élevé en 2018 (+3,9 % après +13,3 % en 2017). Dans ce contexte économique plutôt favorable, les aides au logement sont en recul de 4,9 % après une baisse de 1,5 % en 2017. Les prestations sociales décélèrent notamment en raison de la baisse du barème des aides personnelles au

logement intervenue à l'automne 2017. Les avantages de taux diminuent également en 2018, à la suite de la diminution des taux accordés au titre des prêts au logement locatif social et à la réduction de l'écart entre taux bancaires et taux du prêt à taux zéro.

Les dépenses courantes en logement ont évolué de façon plus structurelle progressant à un rythme plus

soutenu qu'en 2017 (+2,0 %, après +1,7 %). Cette évolution provient principalement de la hausse des prix de l'énergie (les prix des produits pétroliers et du gaz progressent de 5,1 %). On constate également une légère augmentation des prix des loyers dans le secteur libre.

En savoir plus : lire le rapport

Parc privé locatif et rénovation énergétique. 10 propositions pour l'éradication des logements énergivores

Groupe de travail du Plan bâtiment durable, octobre 2019

Le groupe de travail, porté par le Plan bâtiment durable et copiloté par l'Unpi et Soliha, a remis un rapport le 23 octobre 2019 développant dix propositions pour la rénovation énergétique du parc locatif privé. Il s'agit de réfléchir à une politique ciblée sur les propriétaires bailleurs, perçue comme « l'angle mort de la politique publique de la rénovation énergétique ». Les auteurs du rapport invitent à sortir d'une vision traditionnelle du propriétaire à la recherche du profit et du locataire « passif », en montrant que chacune des deux parties peut prendre part à l'action de rénovation énergétique. Ils tentent également de porter une réflexion différenciée selon le niveau de revenu des propriétaires bailleurs.

Une première partie du rapport s'attache à dresser un état des lieux du parc locatif privé, de ses occupants, les propriétaires, la qualité du parc, les caractéristiques du parc énergivore.

Le rapport décline les dix propositions suivantes :

- fixer le seuil de consommation énergétique non décente à 330 kWhEP/m²/an et accélérer l'éradication des logements énergivores ;

- informer et communiquer par cibles (propriétaires bailleurs et locataires), former les acteurs relais et packager les offres ;
- accompagner les propriétaires bailleurs des quatre premiers déciles et ceux qui conventionnent leur logement pour une rénovation énergétique massive et efficace ;
- réformer les aides de l'Anah en direction des propriétaires bailleurs, simplifier et élargir l'éligibilité des aides « assistance à maîtrise d'ouvrage » et « travaux » de l'Anah ;
- prendre en compte la spécificité du parc locatif en copropriété ;
- rouvrir le CITE (ou la prime unifiée : Habiter mieux agilité et le CITE) aux propriétaires bailleurs et la conserver pour les locataires ;
- rendre l'Écoprêt à taux zéro efficient ;
- étendre à l'ensemble des centres-villes le dispositif Denormandie et le renforcer ;
- optimiser les certificats d'économie d'énergie ;
- réformer la troisième ligne de quittance ;
- favoriser la réalisation de travaux de rénovation énergétique par les locataires.

En savoir plus : lire le rapport

Typologie des ménages qui réalisent des travaux et rénovation Énergétique des logements : étude des prix

ADEME, octobre, novembre 2019

Dans ce rapport, l'ADEME présente une typologie des différents profils de ménages propriétaires-occupants ayant réalisé des travaux de rénovation énergétique de leur logement à partir de la base de données de l'enquête TREMI 2017. L'objectif de cette étude est d'adapter les politiques d'incitation à la rénovation énergétique à la diversité des situations. De manière opérationnelle, l'étude s'est appuyée sur une technique d'analyse de données reposant sur une Analyse en Composantes Multiples (ACM) pour pouvoir dresser une typologie de ménages. Ensuite une description des profils sociodémographique et économique de chacune des classes obtenues a permis de mettre en évidence le lien entre le profil et le comportement en matière de rénovation énergétique.

Le champ de l'étude concerne les ménages propriétaires de leur maison individuelle, ce qui représente 12 millions de ménages. Parmi eux, quatre millions ont réalisé des travaux pouvant avoir

une incidence énergétique. Ils représentent plus de la moitié (54 %) des ménages ayant réalisé des travaux.

Les résultats de l'analyse ont permis de définir cinq grandes logiques d'action vis-à-vis de la rénovation énergétique de leur maison.

La première classe qui regroupe près du quart des ménages comprend ceux qui réalisent des travaux à minima pour assurer les réparations et l'entretien courant du logement. Les personnes de 65 ans et plus sont davantage présentes dans ce groupe. Ils vivent dans des logements plus anciens et ont des revenus presque similaires au reste des ménages ayant réalisé de travaux. Etant donné que ces ménages ne sont pas dans une dynamique positive des travaux vis-à-vis de leur logement, l'enjeu principal d'une politique publique de rénovation énergétique vis-à-vis de ce groupe de ménages est de les amener à réinvestir leur maison comme un lieu de projet et non uniquement comme un poste de

dépenses sur lequel il faut assurer les investissements minimaux pour en éviter la dépréciation.

La seconde classe qui regroupe la plupart des ménages (42 %) comprend les ménages qui sont dans une dynamique d'amélioration à petits pas, c'est-à-dire qui réalisent des travaux au fil de l'eau et avec une faible prise en compte des enjeux énergétiques. L'objectif vis-à-vis de ces ménages est de réussir à faire entrer l'énergie dans leur radar comme une des composantes de la dynamique de l'amélioration continue dans laquelle ils se situent.

La troisième catégorie (16 %) comprend les ménages ayant un profil sociodémographique similaire à celui de la première classe. Il s'agit de ménages plus informés que la moyenne aux enjeux de réduction de la facture énergétique et aux enjeux environnementaux. Ainsi l'existence d'aides financières les incite à réaliser des travaux et à installer des équipements performants. L'enjeu est donc de les inciter à poursuivre les travaux pour parfaire la rénovation énergétique.

La quatrième catégorie de ménages correspond à ceux qui se sont récemment installés dans leur logement et qui embarquent dans leurs projets des travaux de rénovation. Il s'agit principalement de ménages plus aisés que la moyenne, vivant en agglomération parisienne et occupant des logements

de grande taille. L'enjeu est donc de les convaincre d'embarquer l'énergie dans leurs travaux.

Enfin la dernière classe qui regroupe 6 % des ménages est constituée de ménages qui s'impliquent à long terme, financièrement et sur leur temps libre pour rénover complètement une vieille maison. Il s'agit de ménages familiaux d'au moins quatre personnes, installés récemment, occupant des logements anciens et souvent de grande taille. L'enjeu est de les mener à gravir les dernières marches de la performance.

En plus de cette analyse qui dresse un profil détaillé des ménages qui réalisent des travaux, l'ADEME a également mené une étude sur les prix de la rénovation énergétique des logements. Les résultats de l'étude sont issus de la collecte et de l'analyse des prix et caractéristiques de près de 12 000 gestes de rénovation énergétique menés par des ménages français. L'objectif est de fournir des fourchettes de prix observés pour les gestes classiques de la rénovation, et des informations sur certains facteurs influençant ces prix, afin de donner à l'ensemble des acteurs des repères.

En savoir plus : lire le rapport « Typologie des ménages ayant réalisé des travaux de la rénovation énergétique » et le rapport « Rénovation énergétique des logements : étude des prix »

Accompagnement des ménages dans la rénovation de leur logement

ADEME, octobre 2019

L'ADEME publie un rapport analysant la manière dont les dispositifs d'accompagnement peuvent contribuer à atteindre les objectifs de massification de la rénovation énergétique. Les rédacteurs s'appuient sur un premier travail d'analyse de la littérature et sur une quinzaine d'entretiens réalisés auprès de professionnels de l'accompagnement (y compris hors secteur de la rénovation énergétique). Des techniques de sociologie et d'ethnographie ont également été mobilisées afin d'observer sur site les processus à l'œuvre pour six dispositifs d'accompagnement de structures publiques ou privées.

Les auteurs du rapport cherchent dans un premier temps à préciser la notion d'accompagnement, soulignant la diversité des approches existantes. Ils concluent à dix enseignements permettant de définir l'accompagnement. La posture attendue pour l'accompagnant est ainsi définie à chaque étape du processus, de l'identification d'une situation problématique à la clôture de l'accompagnement en passant entre autres par la construction d'un collectif ou l'analyse du jeu d'acteurs. Le rapport met en lumière la spécificité de l'accompagnement pour la rénovation énergétique, notamment liée au fait que les objectifs soient fixés par la puissance publique en amont, et non pas par les personnes accompagnées au cours du travail avec l'accompagnant. De ce fait, il s'agit plus pour les auteurs de « vendre » ou de « négocier » avec le particulier un projet à haute

performance énergétique que de « révéler » les attentes du ménage au travers de l'accompagnement.

Les auteurs identifient ensuite cinq points de tension intrinsèques à l'accompagnement à la rénovation énergétique, notamment le difficile équilibre à tenir entre personnalisation et standardisation ou encore l'opposition des points de vue du particulier pour qui le projet est relatif à un « chez-soi », tandis que le professionnel parle de la performance d'un objet technique.

Les auteurs donnent quatre orientations stratégiques à partir de ces constats, en particulier en matière de répartition des rôles aux différents échelons territoriaux. Ils déclinent ensuite la mise en œuvre opérationnelle de ces orientations, en présentant un « plan marketing » autour de cinq axes principaux. Ils plaident pour le développement de nouvelles techniques et donc de nouveaux métiers, autour de compétences managériales et commerciales. Il s'agit par exemple de savoir mieux segmenter les publics, de prospecter, de différencier les offres selon les cibles visées ou encore de mettre en place un suivi client. L'accent est également mis sur la nécessité de renforcer le primo-accueil téléphonique au niveau national : il s'agirait de faire des économies d'échelle en standardisant les processus et en concentrant les moyens, de capitaliser plus facilement sur les retours d'expérience et d'améliorer l'orientation des ménages. Ce primo-accueil concentré à l'échelle

nationale devrait pouvoir s'articuler avec le local en aiguillant les particuliers ayant besoin d'un

accompagnement de proximité.
En savoir plus : lire le rapport

Estimation avancée du taux de pauvreté et des indicateurs d'inégalités

Flore Cornuet, Michaël Sicsic division Études sociales, Insee, octobre 2019

En attendant les indicateurs définitifs qui seront publiés en septembre 2020 pour l'année 2018, l'INSEE estime le taux de pauvreté monétaire et autres indicateurs d'inégalité grâce à des techniques de microsimulation. Les résultats de ces estimations sont très proches des résultats définitifs pour l'année 2017 et des années précédentes.

En 2018, les inégalités de niveau de vie seraient, de manière générale en hausse. Le taux de pauvreté monétaire augmenterait de 0,6 points, ce qui place 14,7 % de la population (9,3 millions de personnes) en dessous du seuil de 60 % du niveau de vie médian. Cette augmentation serait en partie due à la hausse du niveau de vie médian qui aurait pour effet d'élever le seuil de pauvreté. Des mesures socio-fiscales et de prélèvement comme la suppression de la taxe d'habitation, le passage de la CSG à la cotisation et l'extension du crédit d'impôt pour l'emploi de salariés à domicile pour les retraités bénéficieraient principalement aux ménages au-

dessus du seuil de pauvreté et aurait donc pour effet une augmentation de ce dernier. En revanche, des mesures comme la revalorisation de l'allocation de solidarité aux personnes âgées et aux adultes handicapés, s'adressant majoritairement aux personnes les plus précaires, limiteraient cette augmentation de seuil de pauvreté.

La mesure affectant le plus le taux de pauvreté monétaire, en 2018, est la diminution de l'allocation logement dans le parc HLM entraînant une augmentation de 0,4 points le taux de pauvreté monétaire. Visant à la compenser, cette réforme est accompagnée d'une diminution des loyers dans le parc social qui n'est pas pris en compte dans cet indice. En neutralisant l'effet de la diminution de l'allocation logement dans le parc HLM, le taux de pauvreté monétaire augmenterait de 0,2 points en 2018.

En savoir plus : lire l'analyse

Les bénéficiaires d'aides au logement : profils et conditions de vie

Jérôme Hananel, Lucile Richet-Mastain, 2019, Drees, octobre 2019

Cette étude est basée sur les Enquêtes revenus fiscaux et sociaux (ERFS) 2015, les enquêtes Statistiques sur les ressources et conditions de vie (SRCV) 2016 et l'enquête nationale logement (ENL) 2013. Elle décrit les conditions de vie des bénéficiaires des aides au logement. Elle est complétée par une description des caractéristiques des bénéficiaires d'aides au logement âgés de 18 à 24 ans, à partir de l'Enquête nationale sur les ressources des jeunes (ENRJ) 2014. Dans cette étude, les bénéficiaires des aides au logements sont des ménages (ou membres d'un ménage) ayant perçu des aides au logement au moins une fois au cours de l'année étudiée.

En 2017, 18 milliards d'euros ont été versés au titre des aides au logement, à 6,6 millions de foyers bénéficiaires.

Par rapport à l'ensemble des ménages, les ménages bénéficiaires d'aide au logement se composent plus souvent de familles monoparentales (22 % contre 9 %). Leur personne de référence est plus souvent une femme (41 % contre 28 %), et tend à être plus jeune (19 % ont moins de 30 ans, contre 9 %). 54 % des bénéficiaires font partie des 20 % des personnes les plus pauvres, et 40 % vivent sous le seuil de pauvreté (contre 14 % pour l'ensemble de la population).

Le logement représente une dépense difficilement compressible, et les dépenses mensuelles de logement brutes des ménages bénéficiaires sont voisines de celles de l'ensemble des ménages (620 euros contre 640 euros en moyenne en 2013). Grâce

aux aides, les dépenses de logement nettes de ces ménages s'écartent de celles de l'ensemble des ménages (en moyenne 400 euros contre 600 euros pour l'ensemble), et le taux d'effort agrégé des ménages bénéficiaires, qui atteint 41 % avant les aides, baisse de 14 points. Malgré cela, il apparaît que les inégalités se creusent après déduction des dépenses de logement : 68 % des bénéficiaires d'une aide au logement sont sous un seuil de pauvreté, recalculé en déduisant la dépense de logement (contre 53 % avant déduction).

Alors que les aides au logement ont également pour objectif de permettre l'accès à un confort minimal, 38 % des ménages bénéficiaires occupent un logement ayant au moins un défaut (par exemple, jugé bruyant, trop petit, humidité/toit percé, coûteux ou difficile à chauffer) contre 23 % de l'ensemble des ménages, et 26 % (contre 8 % pour l'ensemble) occupent un logement surpeuplé.

Par ailleurs, trois ménages bénéficiaires d'aides au logement sur dix sont pauvres en conditions de vie (au moins huit difficultés ressenties parmi 27 retenues, couvrant quatre dimensions : contraintes budgétaires, retards de paiement, restrictions de consommation, difficultés de logement). Ce taux est deux fois plus élevé que parmi l'ensemble de la population.

Fin 2014, environ un quart des jeunes de 18 à 24 ans (1,2 million de personnes) perçoivent une aide au logement, dont deux tiers sont en cours d'études (contre 50 % dans cette population), alors que 13 % sont au chômage ou inactifs (contre 21 % dans la

population). Les femmes et les jeunes de plus de 20 ans sont surreprésentés, ce qui s'explique par le fait

qu'ils ont plus souvent quitté le domicile parental.
En savoir plus : lire l'étude

Actualité juridique

▼ Loi

Loi de finances rectificative pour 2019

(loi n° 2019-1270 du 2.12.19 : JO du 3.12.19)

Action logement services (ALS), filiale du groupe Action Logement, assure la collecte de la Participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC) et contribue au financement du logement social et intermédiaire ainsi que de certaines politiques nationales.

Pour mémoire, le projet de loi relatif à la croissance et à la transformation des entreprises (PACTE), tel qu'il a été adopté en première lecture à l'Assemblée nationale le 9 octobre 2018, prévoyait de relever de 20 à 50 le seuil de salariés requis pour assujettir une entreprise au versement de la PEEC, mesure dont l'entrée en vigueur était alors prévue courant 2019. Afin de compenser la diminution de recettes que cette mesure devait occasionner pour Action Logement Services, la loi de finances pour 2019 a supprimé l'exonération de Taxe sur les conventions d'assurances (TSCA) dont bénéficient les contrats d'assurance en cas de décès souscrits en garantie de remboursement d'un prêt, prévoyant un reversement du produit de cette taxe à Action Logement Services dans la limite d'un plafond de 140 millions d'euros.

La mesure de relèvement du seuil a finalement été promulguée dans la loi PACTE du 22 mai 2019, mais son entrée en vigueur a été décalée au 1^{er} janvier 2020. Constatant que le relèvement du seuil à partir duquel les entreprises sont assujetties à verser la PEEC n'entrera en vigueur qu'au 1^{er} janvier 2020, l'article 1 de la loi de finances rectificative supprime le versement prévu au bénéfice d'ALS.

Loi relative à l'énergie et au climat

(loi n° 2019-1147 du 8.11.19 : JO du 9.11.19)

La loi relative à l'énergie et au climat du 8 novembre 2019 s'inscrit dans le prolongement des engagements pris par la France dans le cadre des Accords de Paris en visant à adapter la politique climatique nationale face à l'urgence écologique.

Après un accord en commission mixte paritaire, le texte définitif du projet de loi a été adopté par l'Assemblée nationale le 11 septembre 2019 et par le Sénat le 26 septembre 2019. Le Conseil constitutionnel a toutefois été saisi : dans sa décision du 7 novembre 2019, il a jugé le texte conforme (avec une réserve d'interprétation sur les modalités de fixation du prix de l'électricité nucléaire).

Le texte, publié au Journal Officiel du 9 novembre 2019, est entré en vigueur le 10 novembre 2019, à l'exception de certaines mesures bénéficiant d'un dispositif transitoire et de celles dont l'entrée en vigueur nécessitent une mesure réglementaire d'application. D'autres dispositions habilitent le Gouvernement à prendre des mesures par ordonnances dans certains délais.

La loi comporte des dispositions en lien avec le logement, concernant notamment :

- les objectifs de la politique énergétique ;
- l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments ;
- le diagnostic de performance énergétique ;
- la demande d'énergie ;
- les tarifs réglementés ;
- les certificats d'économies d'énergie ;
- le développement des énergies renouvelables, etc.

En savoir plus : lire l'analyse juridique n°2019-17

▼ Financement

Anah : évolution du régime d'aide Habiter Mieux Agilité

(délibération n° 2019-25 du 9.10.19 du CA de l'Anah)

Les propriétaires occupants qui réalisent dans leur maison individuelle une seule action de travaux d'économies d'énergie, comme le remplacement de leur chaudière ou mode de chauffage, l'isolation des murs ou des combles aménagés et aménageables, peuvent bénéficier de l'aide « Habiter Mieux agilité ».

Le Conseil d'administration de l'Anah a décidé, le 9 octobre 2019, d'abaisser les plafonds de dépenses de ce dispositif d'aide jusqu'au 31 décembre 2019, date à laquelle il serait fusionné avec le CITE pour former une seule prime distribuée par l'Anah.

Le plafond maximal des travaux éligibles est porté à 8 000 € (contre 20 000 € auparavant) et à 2 400 € pour les chaudières à gaz.

Ces modifications sont entrées en vigueur pour toutes les demandes de subvention déposées à l'Anah à compter du 10 octobre 2019.

Fiscalité

Taxe d'habitation et indivision successorale

(CE : 30.9.19)

Pour le paiement de la taxe d'habitation entre indivisaires, la solidarité ne se présume pas.

En l'espèce, à la suite du décès du propriétaire, un bien immobilier est placé en indivision entre ses quatre enfants. Certains d'entre eux ont été destinataires de plusieurs commandements de payer au titre de cotisations de taxe d'habitation impayées.

Ils les ont contestés, en estimant ne pas devoir s'acquitter de la quote-part de la taxe d'habitation de leurs co-indivisaires.

Pour le Conseil d'État, « lorsque la taxe d'habitation a été établie (en raison de l'inoccupation des locaux au titre duquel elle est due) au nom d'une indivision successorale, l'obligation de payer incombant à chaque indivisaire ne saurait excéder ses droits dans l'indivision ».

Location

Conservation par le bailleur des transformations réalisées par le locataire

(Cass. Civ III : 12.9.19)

Les constructions édifiées par le locataire sans autorisation du bailleur sur le terrain du logement loué (en l'espèce, un bungalow, une piscine et une terrasse) constituent une transformation du bien loué. Elles peuvent être conservées par le bailleur sans indemnité lors du départ du preneur.

La Cour de cassation rappelle que l'article 555 du Code civil, encadrant le sort des constructions

réalisées par une personne qui n'est pas propriétaire du terrain, n'est pas applicable lorsqu'une clause expresse du bail règle ce point (voir dans le même sens : Cass. Civ III : 6.11.70). En l'espèce, une clause prévoyait que le bailleur pouvait conserver les transformations sans indemnité lors du départ du preneur, lorsqu'elles étaient réalisées sans son autorisation. Le bailleur n'ayant pas autorisé les travaux, il pouvait donc les conserver sans avoir à verser d'indemnité pour les transformations réalisées par son locataire.

Publics en difficulté

Occupation par des résidents temporaires de locaux

(arrêté du 5.11.19 : JO du 9.11.19)

La loi ELAN (art. 29) a créé un dispositif « visant à assurer la protection et la préservation de locaux vacants par l'occupation de résidents temporaires, notamment à des fins de logement, d'hébergement, d'insertion et d'accompagnement social ».

Ce dispositif permet à un propriétaire (public ou privé) de locaux vacants de signer une convention avec un organisme intermédiaire agréé par l'État auprès duquel s'effectue une mise à disposition gratuite (cf. [Habitat Actualité spécial loi ELAN](#)). Le décret du 22 mai 2019 fixe, notamment, les modalités d'agrément de ces organismes (cf. [Habitat Actualité, n° 168](#)). L'arrêté du 5 novembre 2019 précise la liste des pièces et informations à fournir pour constituer sa demande d'agrément.

Modèle du rapport d'activité de la conférence des financeurs de l'habitat inclusif

(arrêté du 11.9.19 : JO du 9.10.19)

Pris en application de la loi ELAN (art. 129), l'arrêté du 11 septembre 2019 définit le modèle de rapport d'activité de la conférence départementale des financeurs de la prévention de la perte d'autonomie,

dans le cadre de sa compétence en matière de financement d'habitat inclusif.

Pour mémoire, la loi ELAN définit l'habitat inclusif comme un mode d'habitat « destiné aux personnes handicapées et aux personnes âgées qui font le choix, à titre de résidence principale, d'un mode d'habitation regroupé entre elles ou avec d'autres personnes » (CASF : L.281-1).

La conférence des financeurs établit un diagnostic des besoins des personnes âgées de 60 ans et plus, recense les initiatives locales et définit un programme de financement des actions individuelles et collectives de prévention (CASF : L.233-1). Elle est présente dans chaque département.

L'arrêté prévoit que le rapport, établi au plus tard le 30 juin de chaque année doit comporter les informations suivantes :

- des données relatives aux activités de la conférence des financeurs de l'habitat inclusif ;
- une présentation du suivi des crédits habitat inclusif notifiés par la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie aux Agences régionales de santé (ARS) ;
- une présentation générale des financements des projets d'habitat inclusif, y compris ceux relatifs au forfait habitat inclusif ;

- une description des habitats inclusifs financés dans le cadre du programme coordonné de financement.

Cette mesure est d'application immédiate.

« Un chez-soi d'abord jeunes » : une nouvelle expérimentation

(arrêté du 30.10.19 : JO du 31.10.19)

Depuis 2017, le dispositif « Un chez soi d'abord » a été généralisé à l'ensemble du territoire après une phase d'expérimentation. Une déclinaison du dispositif en direction des jeunes (âgés de 18 à 25 ans) présentant une ou des pathologies mentales sévères vient d'être mise en place : « Un chez-soi d'abord jeunes ». Elle vise à permettre à des personnes sans domicile, âgés de 18 à 25 ans d'accéder à un logement, de s'y maintenir, de bénéficier d'un accompagnement médical et social adapté pour faciliter leur accès aux droits (couverture sociale, ressources, prestations) et à des soins efficaces, à l'emploi ou la formation et à l'insertion sociale et citoyenne. L'objet, l'activité et le

fonctionnement de ce dispositif sont définis dans le cahier des charges en annexe de l'arrêté du 30 octobre 2019.

Deux agréments au titre de l'expérimentation de ce dispositif ont été accordés :

- au groupement de coopération sociale et médico-sociale « Un chez-soi d'abord - Lille métropole » ;
- au groupement de coopération sociale et médico-sociale « Un chez-soi d'abord Toulouse – GCSMS ».

Par ailleurs, l'arrêté met en place un comité d'évaluation de l'expérimentation qui donnera son avis sur les indicateurs et le déroulement de l'évaluation et examinera la synthèse des résultats transmis. Au vu des résultats de l'évaluation annuelle démontrant l'utilité sociale et médicale de l'opération ainsi que la qualité de la gestion au regard de la maîtrise des dépenses de santé, les pouvoirs publics et les organismes payeurs se prononceront sur la poursuite éventuelle de l'expérimentation et le maintien de leur participation financière.

Contrats

Vente HLM

Vente de logements locatifs sociaux

(décret n° 2019-1183 du 15.11.19 : JO du 16.11.19)

La loi ELAN (art. 97) a modifié les conditions de vente des logements locatifs sociaux (cf. [Habitat Actualité, spécial loi ELAN](#)). Le décret du 15 novembre 2019 précise les modalités d'application de certaines mesures :

- publicité relatives à cette mise en vente ;
- conditions de vente aux acquéreurs potentiels (liste fixée par la loi) ;
- conditions de mise en œuvre de la clause de rachat systématique du logement pendant dix ans.

Par ailleurs, le préfet de région doit présenter chaque année au Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) les modalités selon lesquelles le produit de la vente HLM dans les communes carencées au titre de la loi SRU est fléché vers le développement de l'offre nouvelle.

En savoir plus : lire l'Analyse juridique n° 2018-18

Agrément des sociétés de vente d'HLM

(arrêté du 11.9.19 : JO du 15.9.19)

La loi ELAN (art. 88 et 97) a créé des sociétés spécialisées dans la vente de logements sociaux, dont l'objet est l'acquisition et l'entretien, en vue de la revente de biens immobiliers appartenant à des organismes d'HLM, des SEM agréées de construction et de gestion de logement social à des

organismes bénéficiaires de l'agrément maîtrise d'ouvrage (cf. [Habitat Actualité, spécial Loi ELAN](#)).

Le présent arrêté fixe le contenu du dossier de demande d'agrément de ces sociétés de vente, à adresser au Ministre chargé du logement. Il doit comporter :

- les statuts de la société ;
- la délibération des instances dirigeantes de solliciter l'agrément ;
- la liste des actionnaires et leurs parts sociales ou leurs actions, ainsi que la répartition des droits de vote ;
- le pacte d'actionnaires si un tel pacte a été signé à la date de la demande d'agrément ;
- la composition du conseil d'administration ou du conseil de surveillance ;
- le projet d'entreprise, une étude de marché et les projections financières à dix ans.

Création de l'Opérateur national de vente HLM

(arrêté du 12.11.19 : JO du 19.11.19)

Les sociétés de vente d'HLM, instituées par la loi ELAN (art. 88 et 97), doivent, pour exercer leur activité d'acquisition et d'entretien de biens immobiliers en vue de leur revente, obtenir un agrément du ministre en charge du logement (cf. [décret n° 2019-929 du 3.9.19](#) ; [Habitat Actualité n° 169](#)). L'arrêté du 12 novembre 2019 octroie, pour la première fois, un agrément à une société de vente d'HLM, lui permettant l'exercice de son activité sur le territoire national. Il s'agit de l'Opérateur national de vente (ONV), une société anonyme créée par Action Logement.

L'objectif de cette structure est triple :

- favoriser l'accès à la propriété des ménages modestes en les accompagnant dans le montage de leur projet d'acquisition du logement social où ils vivent et en les sécurisant tout au long de leur démarche ;
- aider les bailleurs sociaux à atteindre leurs objectifs de vente, là où ils le souhaitent et sur la base du volontariat, sans avoir à déployer en interne de nouvelles équipes spécifiques pour la commercialisation, et à récupérer par anticipation les fonds issus de la vente, pour procéder immédiatement à de nouveaux investissements ;
- générer pour les collectivités territoriales de nouvelles marges de manœuvre pour développer et restructurer leur patrimoine social tout en gardant la maîtrise de l'occupation et de l'entretien des immeubles.

L'ensemble de ce dispositif s'appuie sur les principes définis dans la charte de vente HLM du Groupe Action Logement.

Action Logement a doté l'ONV d'une enveloppe d'un milliard d'euros, permettant au total quatre milliards d'investissements grâce à des emprunts bancaires, au profit des organismes HLM. Ces ressources lui permettront d'acquies 40 000 logements. Une première tranche a été ouverte à l'automne 2018 : ce premier Appel à Manifestation d'intérêt a permis à 71 bailleurs sociaux de déposer un projet de vente, ce qui représente un volume de 11 000 logements et 447 immeubles.

Transmission des engagements et indicateurs des conventions d'utilité sociale des sociétés de vente d'HLM

(arrêté du 14.11.19 : JO du 28.11.19)

Les sociétés de vente d'HLM (cf. [Habitat Actualité, spécial Loi ELAN](#)) doivent conclure avec l'État une Convention d'utilité sociale (CUS) pour une durée de six ans, comportant notamment la stratégie patrimoniale globale de la société, les orientations de cette dernière s'agissant des conditions d'acquisition et de vente des logements.

L'arrêté du 14 novembre 2019 précise que cette convention doit être transmise au représentant de l'État dans la région du siège social de la société et signée par ce dernier.

Il prévoit que les engagements des indicateurs quantitatifs PP-SV-1 (nombre de logements acquis auprès des organismes, par année), PP-SV-2 (taux de décote moyen par logement acquis, par année), PP-SV-3 (délai moyen, en mois, s'écoulant entre l'acquisition d'un logement par la société de vente et sa revente) et ACC-SV-1 (pourcentage de contrats de vente signés par an avec des ménages dont les revenus n'excèdent pas les plafonds applicables) sont déterminés par année civile et propose en annexe des tableaux définissant le format des engagements relatifs à ces indicateurs.

L'organisme est tenu de transmettre au préfet signataire, lors des évaluations des conventions, à

trois et six ans, pour les engagements exprimés en pourcentage, le numérateur et le dénominateur des réalisations des engagements.

JO 2024 : opérations de construction et d'aménagement

(décret n° 2019-1164 du 8.11.19 : JO du 10.11.19)

Pris pour l'application de la loi ELAN (art. 20), le décret du 8 novembre 2019 complète la liste les opérations de construction et d'aménagement situées à proximité immédiate du futur site dédié à la préparation et à l'organisation des Jeux olympiques ou paralympiques de 2024 (décret n° 2019-95 du 12.2.19).

Ces opérations de construction et d'aménagement sont susceptibles d'affecter les conditions de desserte, d'accès, de sécurité ou d'exploitation du site. Le décret y ajoute l'opération de réaménagement des espaces publics de la porte Maillot, de son parc public de stationnement et de ses accès.

Ces opérations sont en outre soumises au régime de la procédure intégrée de mise en compatibilité des documents (loi du 26.3.18 : art. 12).

Objectifs des techniques particulières de constructions

(décret n° 2019-1223 du 25.11.19 : JO du 26.11.19)

Les problèmes de l'absence d'études de sol et de fondation adaptée étant régulièrement soulignés, la loi ELAN (art. 68) a posé de nouvelles obligations dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain (cf. [Habitat Actualité, spécial Loi ELAN](#)). Le décret du 25 novembre 2019 définit les objectifs des techniques particulières de construction de maisons individuelles applicables dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Ces techniques doivent permettre de limiter les déformations de l'ouvrage sous l'effet des mouvements différentiels du terrain tant par la conception et la mise en œuvre des éléments de structure et de fondation que par le choix des matériaux de construction. Il s'agit également de limiter les variations de teneur en eau du terrain à proximité de l'ouvrage dues aux apports d'eaux pluviales et de ruissellement ainsi qu'à la végétation et les échanges thermiques entre l'ouvrage et le terrain adjacent.

Ces dispositions seront applicables aux contrats de construction conclus à compter du 1^{er} janvier 2020.

VEFA : travaux réservés

(arrêté du 28.10.19 : JO du 7.11.19)

La loi ELAN (art. 75 / CCH : L.261-15) a introduit la possibilité pour l'acquéreur en VEFA de se réserver l'exécution de travaux de finition ou d'installation d'équipements qu'il se procure par lui-même (cf.

Habitat Actualité, spécial Loi ELAN). La nature de ces travaux a été définie par décret (décret n° 2019-641 du 25.6.19 / CCH : R.261-13-1). En application de ces dispositions, l'arrêté du 28 octobre 2019 fixe une liste limitative de ces travaux et détermine les caractéristiques auxquelles ils doivent répondre.

Les travaux concernent :

- l'installation des équipements sanitaires de la cuisine, de la salle de bains ou de la salle d'eau et, le cas échéant, du mobilier pouvant les accueillir ;
- l'installation des équipements sanitaires du cabinet d'aisance ;
- la pose de carrelage mural ;
- le revêtement du sol à l'exclusion de l'isolation ;
- l'équipement en convecteurs électriques, lorsque les caractéristiques de l'installation électrique le permettent et dans le respect de la puissance requise ;
- la décoration des murs.

Ces travaux doivent respecter les caractéristiques suivantes :

- être sans incidence sur les éléments de structure ;
- sans intervention sur les chutes d'eau, sur les alimentations en fluide et sur les réseaux aérauliques situés à l'intérieur des gaines techniques appartenant aux parties communes du bâtiment ;
- sans modifications sur les canalisations d'alimentation en eau, d'évacuation d'eau et d'alimentation de gaz nécessitant une intervention sur les éléments de structure ;
- ne pas porter sur les entrées d'air ;
- ne conduisent pas à la modification ou au déplacement du tableau électrique du logement.

Ces dispositions sont entrées en vigueur le 8 novembre 2019.

Prescription de l'action en annulation du CCMI

(Cass. Civ III : 17.10.19)

La demande d'expertise judiciaire (en référé) sur les causes et conséquences des malfaçons ne suspend pas la prescription de l'action en annulation du Contrat de construction de maison individuelle (CCMI).

En l'espèce, un particulier a conclu un CCMI en 2006. Après avoir constaté des malfaçons, ce dernier a obtenu du juge des référés la désignation d'un expert, lequel a remis son rapport en 2011. Le particulier a ensuite assigné le constructeur en annulation du contrat en 2012.

Les juges du fond ont déclaré l'action recevable. Selon eux, la prescription avait été suspendue du fait de l'expertise sollicitée en référé (Code civil : art. 2239).

Pour la Cour de Cassation, la demande d'expertise en référé sur les causes et conséquences des désordres et malfaçons n'avait pas le même but que la demande d'annulation du contrat de construction. Ainsi, la demande d'expertise n'avait pas eu pour effet de suspendre la prescription de l'action en annulation du contrat.

Contrat de maîtrise d'œuvre et clause abusive

(Cass. Civ II : 7.11.19)

Une SCI, ayant conclu un contrat de maîtrise d'œuvre en qualité de maître de l'ouvrage non-professionnel, bénéficie des dispositions du Code de la consommation relatives aux clauses abusives.

En l'espèce, une SCI avait confié à un architecte la maîtrise d'œuvre d'un bâtiment à usage professionnel. Le contrat prévoyait que, même en cas d'abandon du projet, les honoraires de l'architecte devaient être réglés en totalité. La SCI ayant abandonné le projet, l'architecte l'a assignée en paiement de l'intégralité de ses honoraires.

Les juges du fond déclarent cette clause abusive et limitent ainsi le montant des honoraires dus à l'architecte.

Pour la Cour de Cassation, la SCI, qui avait pour objet l'investissement et la gestion immobilière, est un professionnel de l'immobilier et non de la construction. Dès lors, elle doit être considérée comme un non-professionnel à l'égard de l'architecte et peut ainsi bénéficier des dispositions du droit de la consommation relatives aux clauses abusives (C. conso : L.132-1 [ancien] / L.212-1 [nouveau]).

Elle retient également que la clause est abusive.



Copropriété

Réforme du droit de la copropriété

(ordonnance n° 2019-1101 du 30.10.19 : JO : 31.10.19)

L'ordonnance du 30 octobre 2019 est prise en application de la loi ELAN (cf. Habitat Actualité, spécial Loi ELAN), qui a autorisé le Gouvernement à prendre par voie d'ordonnance les mesures relevant du domaine de la loi visant à améliorer la gestion des immeubles en copropriété et à prévenir les contentieux.

À cette fin, l'ordonnance permet notamment de clarifier, moderniser et adapter les règles d'organisation et de gouvernance de la copropriété, celles relatives à la prise de décision par le syndicat des copropriétaires, ainsi que les droits et obligations des copropriétaires, du syndicat des copropriétaires, du conseil syndical et du syndic.

Ces dispositions entrent en vigueur le 1^{er} juin 2020 (ord. art. 41), sauf exceptions pour les petites copropriétés :

- concernant la dispense d'ouverture d'un compte séparé (ord. 17 / loi du 10.7.65 : art. 18) ;
- en cas de changement de syndic, les obligations du syndic sortant (ord. art. 41).

Ces dernières mesures entreront en vigueur le 31 décembre 2020.

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2019-16

Syndicat des copropriétaires et vice caché

(Cass. Civ III : 11.7.19)

Seul le vendeur peut répondre des conséquences dommageables liées à la résolution de la vente.

En l'espèce, les acquéreurs d'un appartement avaient constaté l'affaissement des planchers, fragilisés par un incendie et rendant l'appartement impropre à sa destination.

Ils ont assigné le vendeur en résolution de la vente pour vice caché et en indemnisation de leurs préjudices. Le vendeur a appelé en garantie le syndicat des copropriétaires.

Les juges du fond ont prononcé la résolution de la vente et rejeté l'appel en garantie.

Pour la Cour de Cassation, le vendeur connaissait l'existence du vice de l'appartement vendu. Il aurait dû, avant la vente, soit agir auprès du syndicat des copropriétaires pour faire réparer le vice, soit informer les acquéreurs de la situation. Dès lors, sa négligence envers les acquéreurs le rendait seul responsable du préjudice subi par ces derniers ; il ne pouvait donc être garanti par le syndicat des conséquences de la résolution de la vente.

Propriété indivise et consentement des indivisaires

(Cass. Civ III : 24.10.19)

L'action en revendication de la propriété indivise et en contestation d'actes conclus sans le consentement des indivisaires entre dans la catégorie des actes conservatoires.

En l'espèce, plusieurs SCI ont fait construire un ensemble de logements et, notamment, un système de chauffage urbain comprenant des installations faisant l'objet d'un prêt à usage au concessionnaire chargé de la distribution. Plusieurs syndicats de copropriétaires et des copropriétaires à titre individuel

ont assigné le concessionnaire en revendication de la propriété indivise des installations de chauffage et en annulation ou en déclaration d'inopposabilité des conventions conclues sans leur consentement.

La Cour d'appel a rejeté ces demandes au motif qu'elles ne constituaient pas de simples actes conservatoires tendant seulement à faire valoir des droits. Elle a considéré que ces actes ne relevaient pas de l'exploitation normale d'un bien indivis, en raison de l'importance des installations litigieuses, des frais à venir occasionnés par ces prétentions et des procédures en cours. Elle les considère soumis à la règle de l'unanimité des indivisaires.

Toutefois, la Cour de cassation estime que l'action en revendication de la propriété indivise et en contestation d'actes conclus sans le consentement des indivisaires a pour objet la conservation des droits de ceux-ci et entre dans la catégorie des actes conservatoires que chacun d'eux peut accomplir seul.

Servitude de passage : qualité à agir du syndicat des copropriétaires

(Cass. Civ III : 14.11.19)

L'occupant d'une parcelle ne peut se prévaloir d'une servitude de passage.

En l'espèce, une SCI avait consenti à un constructeur de résidences une servitude de passage sur une parcelle et un bail à construction à une société locataire (celle qui y avait édifié une construction). Le syndicat des copropriétaires de la résidence, devenu propriétaire de la parcelle et bénéficiant d'une convention d'occupation, avait assigné la SCI et la locataire en suspension des travaux et en remise en état des lieux.

Selon le syndicat des copropriétaires, la servitude est instaurée au profit d'un fonds dominant, et non de son propriétaire. Dès lors, l'utilisateur du fonds dominant peut agir pour faire respecter la servitude par le propriétaire du fonds dominant si son intérêt est lésé.

Pour la Cour de Cassation, le syndicat des copropriétaires, qui n'était que simple occupant de la parcelle, n'a pas la qualité pour se prévaloir de la servitude de passage.

Qualité de l'habitat

Conversion des chaudières fonctionnant au « gaz B »

(arrêté du 6.12.19 : JO du 8.12.19)

1,3 million de consommateurs de gaz naturel sont alimentés par le biais d'un réseau distinct provenant des Pays-Bas (gaz naturel à bas pouvoir calorifique, dit « gaz B »). Ces consommateurs sont situés en grande partie dans la région des Hauts-de-France. La production de ce gaz devant s'arrêter au plus tard en 2029, afin d'assurer la sécurité

d'approvisionnement de ces consommateurs, une opération de conversion de ce réseau en gaz à haut pouvoir calorifique, dit « gaz H », qui alimente le reste du territoire français, a été lancée.

Certains appareils raccordés au réseau de distribution et actuellement alimentés en gaz B peuvent directement être alimentés en gaz H. D'autres ont besoin d'être réglés ou adaptés. Une dernière catégorie d'appareils ne peut être ni réglée ni adaptée pour fonctionner avec du gaz H. Un

remplacement de ces appareils est donc nécessaire en amont de la modification de la nature du gaz acheminé dans le réseau.

Afin de faciliter ce remplacement, la loi de finances pour 2019 a mis en place le « chèque conversion », sur le modèle du chèque énergie (cf. [Analyse juridique n° 2018-11](#)). Dans l'attente de la mise en œuvre de ce dispositif, la loi de finances a prévu des aides financières. Elles sont distribuées par les gestionnaires de réseau de distribution du gaz naturel.

Sont éligibles les propriétaires d'un appareil ou équipement gazier utilisé pour le chauffage ou la production d'eau chaude sanitaire, d'une puissance inférieure à 70 kW, ou supérieure à 70 kW si cet appareil sert pour le chauffage ou la fourniture d'eau chaude sanitaire d'un local à usage d'habitation, situé sur un site de consommation raccordé à leurs réseaux de gaz à bas pouvoir calorifique (dont l'impossibilité d'adaptation ou de réglage a été vérifiée préalablement) et sur certaines communes.

L'arrêté du 20 février 2019 a fixé une liste des communes concernées dans les départements du Nord, du Pas-de-Calais et de la Somme. L'arrêté du 6 décembre 2019 complète cette liste dans ces mêmes départements.

Modalités des analyses amiante

(arrêté du 1.10.19 : JO du 20.10.19)

L'arrêté du 1^{er} octobre 2019 précise les modalités d'analyse des matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante (abrogation du précédent arrêté du 6.03.03). Il définit les conditions d'accréditation que doivent remplir les organismes pour procéder aux analyses d'amiante dans les matériaux et produits susceptibles d'en contenir. Il précise également les compétences des personnes chargées d'effectuer les analyses, qui doivent notamment être formées à la prévention du risque amiante. Enfin, il introduit des méthodes distinctes d'analyse suivant qu'il s'agit d'amiante délibérément ajouté ou d'amiante naturellement présent dans des matériaux bruts ou produits manufacturés.

Cet arrêté est entré en vigueur le 21 octobre 2019.

Accessibilité des bâtiments d'habitation

(arrêté du 11.10.19 : JO du 18.10.19)

L'arrêté du 11 octobre 2019 précise les dispositions relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation lors de leur construction (CCH : R.111-18-2 / arrêté du 24.12.15). Le texte introduit dans la réglementation les dispositions relatives aux « logements évolutifs » (cf. [Habitat Actualité, spécial loi ELAN](#)). Ces logements doivent pouvoir être rendus conformes à l'intégralité des dispositions relatives à l'accessibilité des bâtiments (CCH : R.111-18-2, 2°) par la réalisation de travaux simples de redistribution des volumes respectant les caractéristiques minimales suivantes :

- être sans incidence sur les éléments de structure ;

- ne pas nécessiter une intervention sur les chutes d'eau, sur les alimentations en fluide et sur les réseaux aérauliques situés à l'intérieur des gaines techniques appartenant aux parties communes du bâtiment ;
- ne pas intégrer de modifications sur les canalisations d'alimentation en eau, d'évacuation d'eau et d'alimentation de gaz nécessitant une intervention sur les éléments de structure ;
- ne pas porter sur les entrées d'air ;
- ne pas conduire au déplacement du tableau électrique du logement.

Par ailleurs, les logements susceptibles d'être desservis par ascenseur ne sont désormais plus concernés par les dispositions relatives aux caractéristiques d'accessibilité et d'adaptabilité complémentaires à celles dites de base (prévues à l'article 11 de l'arrêté du 24.12.15), ainsi que par les dispositions applicables à certains balcons, loggias et terrasses.

Enfin, l'arrêté rectifie l'arrêté du 27 février 2019 modifiant diverses dispositions relatives à l'accessibilité.

Opérateurs de repérage de l'amiante

(arrêté du 8.11.19 : JO du 17.11.19)

L'arrêté du 8 novembre 2019 détermine les compétences des opérateurs de diagnostic technique amiante dans les bâtiments, ainsi que les conditions de leur certification (CCH : L.271-6 et R.1334-23).

Ce texte remplace l'arrêté du 25 juillet 2016, annulé par le Conseil d'Etat, par une décision du 24 juillet 2019. Cette annulation a eu pour conséquence de remettre en vigueur l'arrêté du 21 novembre 2006 relatif aux critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs de repérage et de diagnostic amiante dans les immeubles bâtis et les critères d'accréditation des organismes de certification (cf. [Habitat Actualité, n°169](#)).

Le nouveau texte précise que les certifications délivrées sur les critères de l'arrêté de 2016 restent en vigueur. L'ensemble des certifications délivrées à des opérateurs de repérages entre le 24 juillet 2019 et le 18 novembre 2019 valent certifications sans mention, sauf exception, lorsque l'organisme de certification établit que l'opérateur remplissait les conditions de la mention à la date à laquelle la certification lui a été délivrée. Auquel cas, il lui délivre ladite mention.

L'arrêté maintient les dispositifs de certification avec mention ou sans mention, tels qu'ils étaient prévus par l'arrêté du 25 juillet 2016.

Fonds de garantie pour la rénovation énergétique

(arrêté du 24.10.19 : JO du 31.10.19)

L'arrêté du 24 octobre 2019 porte approbation de la convention relative à la mise en place du fonds de garantie pour la rénovation énergétique et, plus précisément, concernant les avances et prêts

consentis à titre collectif. Elle est conclue entre l'État, la SGFGAS et les organismes de cautionnement. L'effectivité de ce fonds nécessitait la conclusion de cette convention, qui précise les conditions d'appel de la contre-garantie, les modalités d'indemnisation des sinistres et de reversement au fonds, les modalités de déclaration des sinistres à la SGFGAS et des contrôles effectués par cette dernière.

Critères d'autoconsommation collective étendue

(arrêté du 21.11.19 : JO du 24.11.19)

En application de la loi relative à l'énergie et au climat du 8 novembre 2019 (cf. [Analyse juridique n°2019-17](#)), l'arrêté du 21 novembre 2019 fixe les critères permettant de définir ce qu'est une opération d'autoconsommation collective étendue. Pour rappel, l'autoconsommation collective permet à un groupe de personnes de consommer l'électricité qu'ils produisent grâce à leurs propres moyens de production. Cet arrêté précise que la distance séparant les producteurs et les consommateurs raccordés au réseau basse tension d'un unique gestionnaire du réseau public de distribution d'électricité souhaitant réaliser une opération d'autoconsommation collective étendue, ne pourra être supérieure à deux kilomètres. L'arrêté indique que cette distance s'apprécie au regard du point de livraison ou du point d'injection de la personne participant à l'opération.

L'arrêté ajoute un critère complémentaire : il retient une puissance maximale des installations de

production pouvant participer à une opération d'autoconsommation collective étendue. Ainsi, la puissance cumulée des installations de production ne peut être supérieure à 3 MW sur le territoire métropolitain continental et à 0,5 MW dans les zones non interconnectées.

L'arrêté évoque enfin des obligations de transmission d'information notamment de la part de la personne morale organisatrice des opérations d'autoconsommation collective étendue, afin d'assurer le suivi du dispositif et d'en permettre l'évaluation.

Contrats de transition écologique

(Instruction du 16.10.19)

Instaurés dans le cadre du Plan climat de juillet 2017, les Contrats de transition écologique visent à placer la transition écologique en moteur de l'économie locale et de dynamiques territoriales. L'objectif de ce dispositif est de mobiliser les services et opérateurs de l'État, les collectivités territoriales, les acteurs socio-économiques et la société civile autour de projets portés par le territoire visant à enclencher ou accélérer la transition écologique à l'échelle des EPCI. Cette instruction du 16 octobre 2019 est relative à l'élaboration, la mise en œuvre et le suivi de ces contrats de transition écologique. Pour mémoire, 19 territoires se sont lancés dans le dispositif en 2018.



Urbanisme

Régime juridique du schéma d'aménagement régional

(ordonnance n° 2019-1170 du 13.11.19 : JO du 14.11.19)

L'ordonnance du 13 novembre 2019 modifie le régime juridique du schéma d'aménagement régional. Ce schéma est un document d'urbanisme et d'aménagement propre aux régions de Guadeloupe et La Réunion, aux collectivités territoriales de Guyane et de Martinique et au département de Mayotte. Prise sur le fondement d'une habilitation prévue par la loi ELAN (art. 50), cette ordonnance simplifie l'élaboration du schéma d'aménagement régional grâce à une mise en cohérence du droit qui leur est applicable.

Le schéma d'aménagement régional « fixe les orientations fondamentales à moyen terme en matière de développement durable, de mise en valeur du territoire et de protection de l'environnement, eu égard aux objectifs assignés à l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme par l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme » (ord. : art. 1^{er} / CGCT / L.4433-7).

La liste des normes et documents opposables au schéma d'aménagement régional est également

revue. Les modalités procédurales relatives à son élaboration, sa révision, sa modification ou sa mise en compatibilité sont actualisées et simplifiées. Le texte instaure en outre une évaluation du schéma d'aménagement régional qui doit être réalisée tous les dix ans.

Ces dispositions entreront en vigueur le 1^{er} mars 2020, sauf pour les procédures d'élaboration ou de révision qui seront en cours à cette date.

Stabilisation des droits à construire et opposabilité aux demandes de permis de construire

(CE : 30.9.19)

En l'espèce, un projet de lotissement avait été autorisé au regard d'un Plan local d'urbanisme (PLU) qui avait été ensuite annulé, remettant rétroactivement en vigueur le Plan d'occupation des sols (POS) antérieur. Ce dernier classait les parcelles en question comme inconstructibles.

Le bénéficiaire de l'autorisation, qui ne pouvait donc plus réaliser son lotissement, a poursuivi la commune afin d'obtenir l'indemnisation du préjudice subi.

Selon la législation alors applicable (CU : L.442-14), la commune ne pouvait refuser un permis de construire au sein d'un lotissement présenté dans le délai de cinq ans suivant l'achèvement du lotissement. Cependant, le Conseil d'État admet qu'elle puisse se fonder sur les dispositions d'urbanisme antérieures remises en vigueur (celles du POS) pour refuser.

À noter : la portée de cet arrêt est limitée, car la loi ELAN (art. 80) est venue compléter l'article L.442-14 en prévoyant la cristallisation des règles d'urbanisme à la suite de la délivrance d'un permis d'aménager dans le cas où un document d'urbanisme serait annulé (cf. [Habitat Actualité, spécial Loi ELAN](#)).

Désenclavement de parcelle et servitude de passage

(Cass. Civ III : 24.10.10)

L'acquéreur d'un bien immobilier ne peut se voir opposer la renonciation d'un précédent propriétaire au bénéfice d'une servitude légale de passage.

En l'espèce, un terrain a été divisé en plusieurs parcelles qui ont fait l'objet de ventes successives. Le nouvel acquéreur a assigné un des autres propriétaires en désenclavement du fonds de sa parcelle en demandant un passage par son terrain. La demande a été rejetée par la Cour d'appel au motif que l'ancien propriétaire avait volontairement enclavé les parcelles en renonçant au bénéfice du passage qui lui avait été consenti.

Toutefois, la Cour de Cassation considère ainsi que la renonciation à la servitude de passage émise par le précédent propriétaire ne peut être opposée au nouvel acquéreur.

Modalités d'application de la dématérialisation des demandes d'urbanisme

(Rép. Min n° 11230 : JO du Sénat du 19.9.19)

Interrogé sur l'échéance des modalités de mise en œuvre de la téléprocédure de réception et d'instruction dématérialisées des demandes d'urbanisme par les communes en application de la loi ELAN, le Gouvernement rappelle que pour les demandes d'autorisation d'urbanisme, l'échéance de la mise en œuvre du droit de saisine par voie électronique et de l'obligation de la dématérialisation de l'instruction de ces demandes est prévue au 1^{er} janvier 2022. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme, prévu pour le premier semestre 2020, définira les modalités de mise en œuvre de cette procédure. Afin d'associer les acteurs impliqués par l'instruction aux travaux menés pour la rédaction de ce texte, le ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales a lancé officiellement, le 25 avril 2019, en partenariat avec l'association des maires de France et l'assemblée des communautés de France, le réseau collaboratif « Urbanisme & numérique ». Pour participer à ce réseau et à différents ateliers, une charte est disponible sur Internet à l'adresse suivante :

<http://enqueteur.dgaln.developpement-durable.gouv.fr/index.php/263498?lang=fr>.

Régularisation a posteriori des constructions illégales

(Rép. Min n° 9985 : JO du Sénat du 10.10.19)

Lorsqu'une construction ou des travaux sont illégaux, c'est-à-dire lorsqu'ils ont été réalisés, soit sans l'obtention d'un permis de construire, soit sans respecter le projet de construction autorisé, la délivrance d'un permis de régularisation des travaux non conformes n'est possible que si ces travaux respectent les règles contrôlées par le permis de construire.

En cas de demande de permis de construire destinée à régulariser une construction édifée sans autorisation, le service instructeur instruit la demande dans les conditions de droit commun. Si ces travaux ne respectent pas les règles fixées par le ou les documents d'urbanisme opposables à la date de la décision sur la demande du permis de régularisation, non à la date à laquelle ils ont été effectués, alors le permis de régularisation ne peut être délivré. Les travaux qui ne peuvent être régularisés par une autorisation d'urbanisme doivent donc être démolis ou mis en conformité avec les règles d'urbanisme en vigueur.

Par ailleurs, lorsque les travaux concernés sont réalisés sur une construction ou partie de construction elle-même édifée irrégulièrement, le permis de construire de régularisation ne peut être délivré que pour l'ensemble des travaux non autorisés. Enfin, la délivrance d'un permis de régularisation n'a pas pour effet de faire disparaître l'infraction commise et les sanctions pénales prévues par le Code de l'urbanisme peuvent être prononcées par la juridiction judiciaire compétente.

Raccordement d'un terrain au réseau d'eau potable

(Rép. Min n° 08892 : JO Sénat du 17.10.19)

Le ministère de la transition écologique et solidaire rappelle que les communes compétentes en matière de distribution d'eau potable arrêtent un schéma de distribution d'eau potable déterminant les zones desservies par le réseau de distribution (CGCT : L.2224-7-1). Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Une commune ne peut pas refuser de raccorder un terrain à ce réseau au seul motif qu'elle souhaite économiser la ressource en eau potable. Cependant, si le terrain ne correspond pas aux caractéristiques définies dans le règlement de la zone UB (c'est-à-dire s'il ne s'agit pas d'une construction ou d'une installation qui requiert une alimentation en eau), il est possible à la commune de refuser le raccordement au réseau de distribution.

Collectivités locales

Meublés de tourisme : demande d'information des communes

(décret n° 2019-11004 du 30.10.19 : JO du 31.10.19 / arrêté du 31.10.19 : JO du 5.11.19)

Pris en application de la loi ELAN (art. 145), le décret du 30 octobre 2019 précise les modalités et la fréquence à laquelle les communes qui soumettent à autorisation préalable la location d'un meublé de tourisme peuvent adresser leur demande d'information aux intermédiaires (cf. [Habitat Actualité, spécial loi ELAN](#)). Pour mémoire, dans les communes de plus de 200 000 habitants et dans les départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne, le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable (CCH : L.631-7). Les autres communes qui le souhaitent peuvent également mettre en place un régime d'autorisation obligatoire (CCH : L.631-7-1).

Les communes ayant mis en place la procédure d'enregistrement des meublés de tourisme peuvent demander aux intermédiaires de location de meublés de tourisme certaines informations relatives à la location du logement (Code du Tourisme : L.324-1-2).

Le décret précise également que la demande d'information ne peut s'effectuer qu'une fois par an. La demande comme la réponse sont adressées par voie électronique.

Ces informations portent sur l'adresse du local meublé, et lorsque l'intermédiaire en a connaissance :

- le bâtiment, l'escalier, l'étage et le numéro d'appartement (si le logement fait partie d'un immeuble comportant plusieurs locaux) ;
- le numéro de déclaration ;
- le nombre de jours au cours desquels le logement a fait l'objet d'une location par son intermédiaire.

Le délai de réponse (un mois) court à partir de la date de la demande de la commune.

L'arrêté du 31 octobre 2019 détermine le format des tableaux relatifs aux transmissions d'informations.

Ces dispositions sont en vigueur depuis le 1^{er} décembre 2019.

Actionnariat des entreprises publiques locales

(Instruction du 14.10.19)

L'instruction du 14 octobre 2019 a pour objet de présenter les dispositions de la loi du 17 mai 2019 tendant à sécuriser l'actionnariat des Entreprises publiques locales (EPL) et d'en expliciter les modalités d'application. Pour mémoire, cette loi a assoupli les conditions de participation des collectivités territoriales et des groupements de collectivités territoriales au capital des Sociétés d'économie locales (SEML), des Sociétés publiques locales (SPL), des Sociétés publiques locales d'aménagement (SPLA) et des Sociétés publiques locales d'aménagement d'intérêt national (SPLA-IN). Elle prévoit les mesures suivantes :

- une collectivité peut être actionnaire dès lors qu'elle détient au moins l'une des compétences correspondant aux missions de la société. Ces dispositions sont applicables aux sociétés créées avant la publication de la loi ;
- chaque collectivité territoriale ou groupement actionnaire doit être compétent pour au moins une partie de l'objet social de la société. Lorsque l'objet social de la société ne se rattache qu'à une compétence, chacun des actionnaires doit la détenir ;
- lorsque l'objet social de la société inclut plusieurs activités, celles-ci doivent être complémentaires ;
- chaque activité de la société doit relever de la compétence d'au moins une collectivité territoriale ou d'un groupement de collectivités territoriales actionnaire ;
- la participation d'une collectivité territoriale ou d'un groupement au capital d'une EPL ne doit pas constituer un contournement de la répartition des compétences entre collectivités territoriales.

Professionnels

Intermédiaires en opérations de banque et en services de paiement

(décret n° 2019-1098 du 29.10.19 : JO du 30.10.19)

Pris en application de la loi du 22 mai 2019 relative à la croissance et la transformation des entreprises, dite « loi Pacte » (cf. [Analyse juridique n° 2019-08](#)), le décret du 29 octobre 2019 modifie les dispositions du Code monétaire et financier relatives aux intermédiaires en opérations de banque et en

services de paiement, afin de permettre leur mise en relation avec les intermédiaires en financement participatif, les entreprises d'assurance dans le cadre de leurs activités de prêts et les sociétés de gestion dans le cadre de leur activité de gestion de Fonds d'investissement alternatif (FIA).

Cotisation additionnelle à la Caisse de garantie du logement locatif social : ouverture de la campagne de paiement

(arrêté du 21.11.19 : JO du 24.11.19)

Un arrêté du 21 novembre 2019 fixe les modalités de calcul et de paiement de la cotisation additionnelle due à la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS). Pour mémoire, cette cotisation est due par

les organismes d'HLM, SEM agréées et organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage (cf. CCH : L.452-4-1). Au titre de l'année 2019, la somme forfaitaire par logement est fixée à 3,5 euros. La réfaction appliquée à l'autofinancement net est fixée à 7,5 %. Le taux applicable à l'autofinancement net, après réfaction est fixé à 5,5%.



Droit général

Délivrance des données cadastrales

(BOFIP du 5.11.19)

L'entrée en application du Règlement général sur la protection des données (RGPD) a modifié les modalités de délivrance et de mise à disposition des données cadastrales littérales, pour respecter les obligations déclaratives à réaliser auprès de la Commission nationale de l'informatique et des libertés (CNIL) par les bénéficiaires de ces données. Par ailleurs, la mise en ligne du plan cadastral sur le site data.gouv.fr a modifié les modalités de mise à disposition aux usagers du plan cadastral numérique. L'administration fiscale complète sa doctrine pour prendre en compte ces nouvelles modalités de délivrance et d'usage de la documentation cadastrale.

Droit de la consommation : statut de non-professionnel

(Cass. Civ III : 17.10.19)

Le statut de non-professionnel d'une personne morale s'apprécie au regard de son activité.

En l'espèce, une société qui avait fait construire un hangar avait obtenu la condamnation de l'entreprise au paiement des travaux de reprise à la suite de la constatation de désordres.

La Cour d'appel avait limité la condamnation de l'entreprise au seul préjudice locatif, en appliquant la clause limitative de responsabilité figurant au contrat. Selon les juges du fond, la société maître d'ouvrage devait être considérée comme ayant le statut de « professionnel » ; son gérant était à la tête d'une société de maçonnerie même si l'objet de la société demandeuse était la location de biens immobiliers. Dès lors, elle ne pouvait bénéficier des dispositions du Code de la consommation sur les clauses abusives, uniquement applicables aux rapports entre professionnels et non-professionnels ou consommateurs (C. conso : L.132-1 [ancien]). Pour la Cour de Cassation, la qualité de non-professionnel de la société s'apprécie en fonction de son activité et non de celle de son représentant légal.

Fenêtre sur...

Action logement : transformation des locaux vacants en logements et PIV DOM

Dans le cadre du Plan d'investissement volontaire (PIV), le ministre chargé de la Ville et du Logement, Julien DENORMANDIE, et Action Logement ont lancé le 19 novembre 2019, un Appel à manifestation d'intérêt (AMI) destiné à identifier des locaux d'activité vacants (bureaux, espaces de production ou de services désaffectés...) en zone tendue (zone A et A bis) pour les transformer en logements sociaux, intermédiaires ou libres. Ce dispositif est doté d'1,2 milliard d'euros sur trois ans, il permettra la constitution, au plus près des bassins d'emploi, d'une nouvelle offre de logements sociaux ou intermédiaires ainsi que le développement de l'accession à la propriété.

Par ailleurs, pour améliorer l'accès au logement et des conditions d'habitat dans les départements ultramarins, Action logement a signé le 2 décembre avec l'État un avenant à la convention du 25 avril dernier relative au PIV. Cet avenant est entièrement dévolu à la politique d'Action Logement dans les cinq départements ultramarins (Guadeloupe, Martinique, Guyane, La Réunion et Mayotte), avec dix actions prioritaires engagées dès le début 2020 comme l'éradication du parc social indigne et le développement d'une offre locative en centre-ville et centre-bourg, la régularisation des constructions informelles par le traitement de l'habitat insalubre et le développement d'une offre locative dans les centres existants...

En savoir plus : lire le communiqué de presse sur l'appel à manifestation et le communiqué de presse relatif au PIV DOM

Les acteurs

Ministère de la Transition écologique et solidaire

(arrêté du 12.11.19 : JO du 14.11.19 / décret du 30.10.19 : JO du 31.10.19)

Luc-André JAXEL-TRUER est nommé sous-directeur de la législation de l'habitat et des organismes constructeurs à l'administration centrale du ministère de la transition écologique et solidaire et des relations avec les collectivités.

Stéphanie DUPUY-LYON, ingénieure en chef des ponts, des eaux et des forêts, est nommée directrice générale de l'aménagement, du logement et de la nature, à compter du 1^{er} décembre 2019.

Les institutions

Agence nationale de la cohésion des territoires

(décret n°2019-1190 du 18.11.19 : JO du 19.11.19)

Le décret du 18 novembre 2019 détaille les missions, le fonctionnement ainsi que le mode de gouvernance de l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT), créée par la loi du 22 juillet 2019. L'ANCT est placée sous la tutelle des ministres chargés de l'aménagement du territoire, des collectivités territoriales et de la politique de la ville.

L'ANCT est chargée :

- d'apporter son concours à certaines collectivités d'outre-mer, à leur demande et dans des conditions définies par voie de convention, ainsi qu'aux préfets de région et de département, notamment dans la mise en œuvre des actions du « comité interministériel régional de transformation des services publics » ;
- d'assurer un rôle de veille et d'alerte, par la réalisation de travaux d'observation de la politique de la ville et de la politique d'aménagement du territoire, de travaux de réflexions en direction des territoires, notamment en matière de transition numérique, écologique, démographique, de mutations économiques et de coopération transfrontalière ;
- de contribuer à la mise en place de dispositifs d'innovation et d'expérimentation de politiques publiques.

La composition et le fonctionnement du conseil d'administration de l'Agence sont précisés : il comprend 33 membres dont deux députés, deux sénateurs, seize représentants de l'État, un représentant de la Caisse des Dépôts, dix représentants des collectivités et deux représentants du personnel. Une voix consultative est notamment accordée à un représentant de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), un représentant de l'Agence nationale de l'habitat (Anah), un représentant de l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (Ademe) et un représentant du Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (Cerema).

Le décret prévoit également la composition des comités locaux de cohésion des territoires (Code général des collectivités territoriales : L.1232-2), dont le secrétariat est assuré par le délégué territorial (préfet de département). Ce dernier peut nommer comme adjoint son directeur départemental des territoires.

Le délégué territorial du département chef-lieu de région transmet chaque année le bilan d'activité de l'accompagnement des collectivités territoriales pour mener à bien leurs projets de territoire au directeur général de l'agence et anime un comité régional des financeurs ayant pour objet « de mobiliser les crédits nécessaires pour accompagner les collectivités territoriales à réaliser leurs projets de territoire » ;

Le comité national de coordination est quant à lui composé des directeurs généraux de l'ANCT, de l'Anru, de l'Anah, de l'Ademe, du Cerema et de la

Caisse des Dépôts. Il se réunit une fois par mois pour assurer le suivi des conventions pluriannuelles de financement des actions de l'agence.

Les dispositions relatives à la création du Commissariat général à l'égalité des territoires, de l'Agence du numérique sont abrogées.

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

Julien DENORMANDIE a signé une convention en faveur de l'emploi et de la mobilité professionnelle, avec l'USH (Union sociale pour l'habitat), le Groupe Action Logement et sa filiale Soli 'AL, créée en avril dernier et dédiée à l'accompagnement des salariés et

locataires confrontés à des difficultés personnelles ou professionnelles. Avec cette convention, Action Logement s'engage, via Soli 'AL, à louer des logements aux bailleurs sociaux, puis à les sous-louer à des jeunes en alternance dont l'activité nécessite une mobilité résidentielle, à des personnes en situation de retour à l'emploi et dont l'embauche est conditionnée par un changement de domicile, ou à des salariés (sous plafonds de ressources) dont le changement d'emploi dans une nouvelle entreprise nécessite une mobilité géographique. L'objectif de ce nouveau dispositif est en effet de mettre à disposition rapidement des solutions de logement pour accompagner la mobilité professionnelle.

Édition

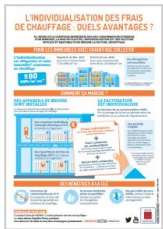
Ademe



Individualisation des frais de chauffage, septembre 2019

Cette fiche explique les dispositions introduites par la loi ELAN (art. 71) qui rendent obligatoire l'installation des appareils de comptage individuel pour les bâtiments dont la consommation est supérieure ou égale à 80 kWh/m²/an (cf. [Habitat Actualité, spécial Loi Elan](#)). La démarche à adopter pour individualiser les frais de chauffage est également précisée avec une illustration pratique.

En savoir plus : lire la fiche



Individualisation des frais de chauffage : quels avantages ?, octobre 2019

Le chauffage représente 66 % des consommations d'énergie d'un logement. Pour réduire la facture, une première étape dans les immeubles chauffés collectivement consiste à individualiser les frais de chauffage.

La facture de chauffage se fait en fonction de la consommation réelle, ce qui permet d'inciter les occupants des logements à baisser la température.

En savoir plus : lire la fiche

Cerema



Le programme local de l'habitat (PLH) en 20 questions, octobre 2019

Actualisé par le Cerema (Le PLH en 10 questions, 2011), ce document a pour ambition de donner aux acteurs des repères afin de les aider dans leur démarche pour élaborer, mettre en œuvre, et suivre la réalisation des actions de leur PLH.

En savoir plus : lire le programme

Fapil



Le guide du propriétaire Solidaire

La Fapil publie le Guide du Propriétaire Solidaire, document de référence présentant un panorama complet des outils proposés par les adhérents Fapil, professionnels du logement d'insertion, à destination des

propriétaires souhaitant mobiliser solidairement leur(s) bien(s).

En savoir plus : lire le guide

Le Guide « Développer le Parc Privé à Vocation Sociale »

Destiné aux collectivités locales et territoriales, le Guide « Développer le Parc Privé à Vocation Sociale » rassemble l'ensemble des solutions mises en œuvre par le réseau, allant de l'intermédiation locative à la Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion, pour créer une offre de logements au sein du parc privé ou des collectivités.

En savoir plus : lire le guide

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

Les organismes de logement social : Chiffres clés 2017



Cette brochure présente les résultats de l'exercice 2017 des OPH et SA d'HLM en se référant à ceux des exercices précédents. Elle permet aux différents acteurs du secteur du logement social, pouvoirs publics, bailleurs et acteurs du financement d'apprécier la santé financière des organismes de logement social.

En savoir plus : lire la brochure

AQC

Photovoltaïque : comment bien choisir son installateur, octobre 2019



Réalisée en partenariat avec l'ANIL et l'INC, cette plaquette est destinée aux particuliers qui souhaitent faire installer des panneaux photovoltaïques. Elle précise l'importance du choix de l'installateur et donne de nombreux conseils pratiques tels que la nécessité d'une visite sur place, la délivrance d'une attestation d'assurance, les risques d'acheter sur foire ou salons. Elle rappelle aussi les principes techniques d'une installation photovoltaïque.

En savoir plus : lire la plaquette

Date de publication : 9 décembre 2019

N° ISSN : 09996-4304

Directrice de la publication : Roselyne Conan

Comité de rédaction : Aline Abauzit, Romain Bonny, Cécile Can, Marie Castets, Léa Chanoine, Maxime Chodorge, Cassandre Chupeau, Laura Delorme, David Gueguen, Erwan Lefay, Fabienne Marquant, Nicole Maury, Louis du Merle, Clément Pavard, Massamba Sarr, Mélanie Sène, Aurane Sérot

Assistante de rédaction : Aurélie Vitrat