



N° 165  
Décembre 2018

## SOMMAIRE

### LE RÉSEAU

Élection de la nouvelle présidente de l'ANIL	2
--	---

### ÉTUDES & COMMENTAIRES

De l'ANIL et des ADIL	
Soutenir l'accèsion à la propriété, les aides des collectivités locales en 2018	2
De nos partenaires	
Auto-réhabilitation accompagnée dans les QPV : mieux vivre dans son logement pour mieux vivre son quartier	3
Tableau de bord de la précarité énergétique	3
Perspectives, l'étude sur le logement social	4
Logement et marchés du logement, Économie et statistiques n° 501-502-503	4
Onze millions de personnes sont locataires d'un logement social	5
Répartition du marché de la négociation de logements anciens depuis 1945	5

### ACTUALITÉ JURIDIQUE

Loi	6	Assurance construction / Assurance habitation	11
Financement	7	Copropriété	12
Fiscalité	8	Qualité de l'habitat	13
Location	9	Urbanisme	13
Publics en difficulté	10	Collectivités locales	15
Contrats	11	Droit général	16

### PROPOSITIONS, PROJETS

Projet de loi de finances pour 2019	17
Projet de loi de financement de la sécurité sociale pour 2019	22
Projet de loi relatif à la croissance et la transformation des entreprises	23

### FENÊTRE SUR...

Mission temporaire : évolution du modèle des agences immobilières	24
Mission habitat indigne	24
Les acteurs	24
Ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales	24
Action Logement	25

### ÉDITION

ANIL	26
Ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales	26
Qualitel	26
Caisse des dépôts	26

## Le réseau

### Élection de la nouvelle présidente de l'ANIL

**Nathalie Sarrabezolles**, présidente du Conseil départemental du Finistère et représentante à l'Assemblée des départements de France (ADF), a

été élue présidente de l'ANIL par le conseil d'administration réuni le 12 décembre 2018. Elle succède à **Nicolas Lacroix**.

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

### Soutenir l'accession à la propriété, les aides des collectivités locales en 2018

Aline Abauzit, ANIL, décembre 2018

Dans le cadre de leur mission d'information des particuliers sur l'ensemble des sujets relatifs au logement, les ADIL collectent les aides des collectivités locales en faveur de l'accession à la propriété. Les aides directement versées aux ménages sont recensées en ligne pour les 82 départements dotés d'une ADIL. L'ANIL diffuse ces informations et permet d'accéder facilement aux conditions d'attribution de ces aides en les regroupant sur son site par département. L'analyse des données recueillies en 2018 met de nouveau en lumière la contribution des collectivités locales aux politiques d'aide à l'accession à la propriété. 84 aides directes aux ménages, attribuées par les intercommunalités (hors communautés de communes) et les conseils départementaux ont été recensées. Certaines ADIL disposent également d'éléments sur les dispositifs de soutien à l'accession mis en place par les villes et les communautés de communes ainsi que sur les aides indirectes à la production de programmes à prix maîtrisés. Ces éléments, non-exhaustifs, permettront de compléter ponctuellement l'analyse.

Le nombre de collectivités allouant une aide directe aux ménages a légèrement diminué depuis 2016, date de la précédente étude. Le nombre d'aides octroyées reste quant à lui relativement stable, certaines collectivités diversifiant leurs types de soutien à l'accession en créant de nouvelles aides complémentaires. L'analyse des données recensées par les ADIL tend à montrer la croissance des aides aux projets d'accession dans le parc ancien et en particulier à l'acquisition-amélioration.

Il était tôt pour que les collectivités puissent adapter leurs aides aux modifications apportées par la loi de finances pour 2018 au Prêt à taux zéro (PTZ) dans l'ancien ou encore à la suppression progressive des aides personnelles au logement dans le cadre de projets d'accession. Aussi, aucune évolution notable de ce point de vue n'a pu être observée lors de ce recensement. L'impact éventuel des évolutions des dispositifs nationaux sera un point à observer lors des prochaines études. Par ailleurs, dans certaines métropoles et communautés d'agglomération, la montée en charge des mécanismes de maîtrise du coût du foncier concurrence les aides locales directes ou indirectes pour l'accession à la propriété.

*En savoir plus : lire l'étude*

## Études & commentaires ... De nos partenaires

### Auto-réhabilitation accompagnée dans les QPV : mieux vivre dans son logement pour mieux vivre son quartier

Damien Kacza, Commissariat général à l'égalité des territoires (CGET), septembre 2018

Le Commissariat général à l'égalité des territoires (CGET) publie une note sur l'apport des démarches d'Auto-réhabilitation accompagnée (Ara) dans les quartiers de la politique de la ville. L'auteur présente à cette occasion le paysage français de l'Ara et la structuration du système d'acteurs dans ce domaine. Il distingue différents types d'approches en fonction du statut du ménage occupant, du type de travaux effectués, de la nature du logement ou encore du degré d'accompagnement du ménage.

La présente note vise en particulier à dresser un premier bilan de l'expérimentation de l'Ara dans cinq quartiers de la politique de la ville, animée depuis 2016 par l'association nationale des Compagnons bâtisseurs et soutenue par le CGET. Les premiers retours sur l'expérimentation semblent confirmer l'intérêt des démarches d'Ara au regard des objectifs de la politique de la ville. Les différentes actions menées - chantiers, animations collectives, dépannages pédagogiques en atelier ou à domicile et outillages gratuits - contribuent en effet à l'amélioration du cadre de vie, à la cohésion sociale, à l'insertion économique des volontaires en service

civique, tout en répondant à l'exigence de participation des habitants aux projets de rénovation urbaine de leur quartier. La note cite en particulier quatre types d'opportunités, pour les acteurs locaux, à accompagner le développement de l'Ara en secteur de renouvellement urbain :

- accompagner les requalifications lourdes en facilitant notamment les relations entre bailleurs sociaux et entreprises du bâtiment ;
- accompagner les relogements en permettant une meilleure appropriation et un bon usage des nouveaux logements ;
- intervenir pour améliorer le confort de logements ne faisant pas l'objet de rénovation lourde dans le cadre du projet de renouvellement urbain ;
- rapprocher le temps de l'action publique du temps du citoyen en apportant des améliorations au cadre de vie des habitants, rapides et immédiatement sensibles, quand la mise en œuvre du projet de renouvellement s'inscrit sur un temps long.

*En savoir plus : lire le commentaire*

### Tableau de bord de la précarité énergétique

Observatoire national de la précarité énergétique (ONPE), novembre 2018

L'Observatoire nationale de la précarité énergétique (ONPE) présente son tableau bord dans lequel il dresse un bilan des effets de la précarité énergétique et des principaux dispositifs de lutte contre le phénomène. Pour quantifier le phénomène de précarité énergétique, l'ONPE se base sur un panier d'indicateurs calculés à partir des données de l'Enquête nationale logement (ENL) de l'Insee. Les résultats montrent que la part des ménages précaires en France au sens de l'indicateur du Taux d'effort énergétique (TEE) a baissé entre 2013 et 2017, passant de 14,5 % à 11,6 %. Le principal facteur expliquant cette baisse est conjoncturel puisque lié à la météo. L'hiver rigoureux qu'a connu la France en 2013 a augmenté les besoins en chauffage entraînant ainsi une hausse de la facture énergétique. En revanche, les températures hivernales observées en 2017 ont été plus clémentes que la moyenne depuis 30 ans. Ensuite l'amélioration des performances énergétiques du parc de logement permettant un recul de la consommation énergétique et donc des dépenses est une raison supplémentaire pouvant expliquer cette baisse. En plus de l'indicateur du TEE, l'ONPE mesure aussi la précarité énergétique à partir du « Froid ressenti » qui est un indicateur plus subjectif et qui permet d'estimer les

phénomènes d'auto restriction des ménages que ne peut capter l'indicateur économique. Les résultats montrent que 15 % des ménages ont souffert d'une sensation de froid entre 2017 et 2018. De plus, 40 % d'entre eux déclarent que la sensation de froid provient d'une mauvaise isolation de leur logement et 28 % l'expliquent par une installation de chauffage insuffisante.

Les résultats montrent aussi que le phénomène de précarité énergétique varie fortement d'une région à l'autre. Ainsi les régions du Centre et de l'Est de la France sont davantage touchées. Les régions les moins impactées se situent dans le sud de la France et en Ile-de-France.

Dans le tableau de bord, l'ONPE établit aussi un état des lieux des principaux dispositifs d'aides mis en place en faveur des ménages en situation de précarité énergétique. Le dispositif « Habiter Mieux » de l'Anah permettant aux ménages modestes de bénéficier d'aides pour effectuer des travaux de rénovation énergétique a connu un regain d'intérêt en 2017 après une baisse en 2016. Ainsi le nombre de dossiers engagés est passé de 40 724 à 52 268 sur la période. À cela s'ajoutent également d'autres aides financières dont peuvent bénéficier les ménages en situation de précarité énergétique. Le

nombre de bénéficiaires du Fonds de solidarité logement (FSL) a baissé entre 2013 et 2015 passant de 241 885 à 157 962 ménages sur la même période. Quant au chèque énergie, 3,6 millions de

ménages en sont bénéficiaires, et il sera étendu à 2,2 millions de ménages supplémentaires en 2019.

*En savoir plus : lire le tableau de bord*

## Perspectives, l'étude sur le logement social

Caisse des dépôts, septembre 2018

La direction des prêts du fonds d'épargne de la Caisse des dépôts propose chaque année une analyse rétrospective de la situation financière du secteur du logement social et présente dans cette édition le patrimoine des bailleurs sociaux et une analyse de leurs comptes consolidés entre 2011 et 2016.

L'étude montre que, sur cette période, les bailleurs sociaux ont mené des programmes d'investissement dynamiques (construction et réhabilitation). La croissance du parc HLM se poursuit à un rythme élevé (environ + 1,5 % annuellement entre 2014 et 2016), grâce à un niveau de production de logements important (85 000 mises en service en 2016).

Sur le volet financier, il est souligné que l'autofinancement des bailleurs sociaux se replie légèrement en 2016 comme en 2015 du fait d'une augmentation des charges notamment de fonctionnement plus rapide que celle des recettes locatives.

Malgré ces replis consécutifs, l'autofinancement global en 2016 s'établit à un niveau supérieur à celui constaté cinq ans auparavant (15 % contre 14 %) et contribue au financement de l'activité future.

L'étude est complétée par un exercice de projection à 40 ans de la situation financière du secteur du logement social, en intégrant plusieurs mesures importantes mises en place depuis 2017, en particulier la Réduction de loyer de solidarité (RLS) et l'augmentation de la TVA. Il est précisé que l'analyse se base sur le fonctionnement actuel du secteur dans son ensemble, aussi bien dans la façon de produire des logements (maîtrise d'ouvrage directe des

organismes et VEFA), que pour son modèle de financement fondé sur la ressource du fonds d'épargne, sans explorer de scénarii de rupture plus ou moins radicaux.

Selon le scénario prospectif élaboré, la construction de logements se maintiendrait à court terme à un niveau élevé grâce à une situation financière initiale solide, aux mesures d'accompagnement (Prêts de haut de bilan bonifiés et Plan Logement de la Caisse des dépôts) et au doublement des ventes de logements sociaux, avant de diminuer (- 38 % d'ici 20 ans) pour retrouver le niveau du milieu des années 2000. Le parc de logements sociaux continuerait néanmoins de s'agrandir, à un peu plus de 19 % du nombre de ménages en 2037 (contre 18 % en 2016).

Malgré une baisse attendue des recettes locatives du fait de la RLS, la situation financière globale du secteur se maintiendrait du fait d'une baisse substantielle de la production de logements à moyen terme et d'importants efforts du secteur sur les charges d'exploitation.

Ces prévisions sont très sensibles aux hypothèses retenues : les tests de sensibilité illustrent ainsi l'impact fort d'une modification de la croissance des loyers, des impayés, des charges de gestion, du taux du livret A ou des ventes sur les comptes financiers du secteur. Par ailleurs, l'analyse précise qu'elle ne décrit pas l'hétérogénéité des situations financières des différents bailleurs, qui a tendance à s'accroître avec les réformes en cours.

*En savoir plus : lire l'étude*

## Logement et marchés du logement, Économie et statistiques n° 500-501-502

Insee, octobre 2018

Le dernier numéro de la revue de l'Insee consacrée à la recherche et à la statistique, porte sur l'économie du logement. La publication réunit des contributions de chercheurs de différents horizons, selon des échelles d'analyse locales ou nationales ou encore des comparaisons internationales.

Il est structuré en quatre parties :

- une comparaison des systèmes de logement, à partir d'une analyse de l'OCDE et commentée par Mme Whitehead ;
- des analyses offre-demande-prix sur les marchés de terrain à bâtir et de logements ;
- les dynamiques à moyen terme concernant l'accession à la propriété, la mobilité résidentielle

et la consommation des ménages, en France mais également aux Pays-Bas ;

- différents travaux d'évaluation des impacts et des méthodes portant sur l'effet des droits de mutation sur les mobilités résidentielles, sur l'effet d'une meilleure information sur les biens immobiliers, ou encore la construction d'indices de prix.

L'introduction par Alain Trannoy, replace ces différentes approches en explicitant l'objet étudié, à savoir le logement comme bien espace-temps. L'auteur souligne également les progrès de la connaissance sur l'économie du logement, objet d'un intérêt croissant rendu possible par une accessibilité accrue à des données sur ce secteur.

*En savoir plus : lire l'étude*

## Onze millions de personnes sont locataires d'un logement social

Pauline Delance, Insee Première, n° 1715, octobre 2018

L'Insee, dans sa publication « Insee Première », diffuse une étude sur les locataires du parc social en France en 2016 à partir du Fichier démographique sur les logements et les individus (Fideli). En 2016, près de 11 millions de personnes vivent dans un logement social appartenant à un organisme HLM ou une SEM. Le parc social regroupe 4,5 millions de logements représentant 16 % du parc total de logements occupés.

La présence des logements sociaux est davantage marquée dans les grandes unités urbaines de plus de 200 000 habitants (57 %) et les quartiers prioritaires de la politique de la ville, où ils représentent 68 % du parc de logements.

En moyenne, les personnes de référence des ménages d'un logement social ont 50 ans contre 57 ans pour celles des propriétaires occupants et 44 ans pour celles locataires du parc privé. Les plus jeunes sont plus fréquemment locataires du privé avant d'accéder à la propriété une fois que leur situation professionnelle et familiale est stable.

Le niveau de ressources du ménage est un déterminant dans l'attribution d'un logement social. Les revenus des ménages locataires du parc social sont nettement inférieurs à ceux des locataires du

parc privé mais surtout à ceux des propriétaires occupants. En 2016, les locataires du parc social ont un niveau de vie médian de 15 100 euros annuel contre 17 900 euros pour les locataires du parc privé et 23 300 euros pour les propriétaires. De fait, les ménages aux faibles ressources sont davantage représentés dans le parc social et les situations de pauvreté y sont plus fréquentes. Le taux de pauvreté s'établit à 35 % dans le secteur social, à 23 % pour les locataires du privé et 7 % pour les propriétaires occupants. Par ailleurs, les grandes unités urbaines concentrent davantage de locataires du parc social vivant sous le seuil de pauvreté.

En terme de structure des ménages, les familles monoparentales sont davantage représentées dans le parc social. À l'inverse, les couples sans enfants sont plus présents dans le parc privé lorsqu'ils sont jeunes et plutôt propriétaires après 50 ans. Les familles et en particulier les grandes familles (au moins trois enfants) sont présentes dans le parc social (23 %). Également, les personnes seules, par exemple, les femmes et les personnes de plus de 60 ans, occupent davantage un logement social.

*En savoir plus : lire l'étude*

## Répartition du marché de la négociation de logements anciens depuis 1945

Jacques Friggit, Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD), octobre 2018

Cette note décrit la répartition du marché de la vente de logements anciens entre 1945 et 2016 selon les modalités de négociation : directement entre particuliers, par l'intermédiaire d'une agence immobilière ou d'un notaire.

Deux sources de données ont été exploitées à travers cette note actualisée lors de la vente d'un logement ancien : enquêtes sur les logements (période 1946-2013) et bases notariales des logements anciens (période 2000-2016).

Après avoir augmenté d'un point par an durant la seconde moitié du XX<sup>e</sup> siècle, la part de marché des agences immobilières tend à se stabiliser autour de 65 % depuis les années 2000.

Symétriquement, la part de marché des ventes effectuées entre particuliers a baissé progressivement. Cette diminution recouvre une double évolution : d'une part, la baisse annuelle de la part du marché des ventes effectuées par relations personnelles (environ un point passant de 80 % à environ 10 %) et d'autre part, celle des ventes effectuées par petites annonces qui a augmenté régulièrement pour atteindre environ 20 % au milieu des années 1990. Ces dernières ont évolué à la baisse avant de rebondir sous l'effet probable de l'émergence des annonces en ligne.

La part de marché des notaires diminue au fil des années et s'établit maintenant en dessous de 5 %.

*En savoir plus : lire l'étude*



## Actualité juridique



### Loi

#### Renforcement de la lutte contre la fraude

(loi n° 2018-898 du 23.10.18 : JO du 24.10.18)

La loi du 10 août 2018 pour un État au service d'une société de confiance (ESSOC) s'inscrit dans une démarche d'accompagnement et de simplification des relations quotidiennes entre les usagers (particuliers comme entreprises) et l'administration. La loi relative à la lutte contre la fraude du 23 octobre 2018 la complète et concerne le volet répressif. Elle renforce les moyens et sanctions alloués à la lutte contre la fraude fiscale, sociale et douanière. Ainsi, cette loi crée une « police fiscale » au sein du ministère de l'Action et des Comptes publics, en complémentarité des moyens existant du ministère de l'Intérieur, renforce les pouvoirs de la Douane en matière de lutte contre les logiciels frauduleux conçus pour permettre la réalisation d'une infraction et développe les échanges d'informations utiles à l'accomplissement des missions de contrôle et de recouvrement entre agents chargés de la lutte contre la fraude.

Elle précise également les obligations fiscales des plateformes d'économies collaboratives pour permettre une meilleure exploitation des données collectées par l'administration et améliorer ses capacités de détection des revenus non déclarés. Ainsi, les obligations des plateformes de mise en relation par voie électronique sont étendues. Elles devront adresser à leurs utilisateurs au 31 janvier et ce, dès 2019, un document mentionnant le nombre et le montant total brut des transactions réalisées au cours de l'année civile, mais également l'identité de l'utilisateur et les coordonnées du compte bancaire sur lequel les revenus ont été versés. Ces informations seront transmises à l'administration fiscale au 31 janvier, ou à tout moment, sur demande de cette dernière. Cette disposition instaure un contrôle systématique sur les utilisateurs des plateformes dont les possibilités de fraude sont fortement réduites (CGI : art. 242 bis). Pour assurer le respect de ces obligations par l'opérateur, un manquement constaté lors d'un contrôle est sanctionné d'une amende forfaitaire fixée dans la limite de 50 000 €. De plus, dès le 1<sup>er</sup> janvier 2020, les plateformes ayant réalisé un nombre de visites supérieur à cinq millions par mois pourront également, sur demande de l'administration fiscale, informer un utilisateur des présomptions du manquement à ses obligations fiscales et, en l'absence de régularisation, passé un délai d'un mois, l'exclure de la plateforme. Pour assurer le respect de cette disposition, le législateur a prévu, pour l'opérateur ayant manqué à ses obligations, la

solidarité du paiement de la TVA dont est redevable l'utilisateur (CGI : art. 283 bis).

Par ailleurs, cette loi renforce les moyens de sanction de la fraude avec notamment la mise en œuvre d'une logique de publicité des sanctions (« naming and shaming »), la création d'une sanction administrative complémentaire des sanctions financières existantes (consistant à rendre public sur le site internet de l'administration les rappels d'impôts et les sanctions administratives pécuniaires rendues à l'encontre d'une personne morale), la création d'une sanction administrative exclusive des sanctions pénales visant à sanctionner les complices de la fraude et l'aggravation de la répression pénale des délits de fraude fiscale en prévoyant que le montant des amendes puisse être porté au double du produit tiré de l'infraction.

Ce texte étend la procédure de comparution sur reconnaissance préalable de culpabilité, aussi appelé la procédure du « plaider-coupable », aux fraudes fiscales afin de permettre une réponse pénale plus rapide et plus efficace.

#### Accueil des gens du voyage et lutte contre les installations illicites

(loi n° 2018-957 du 7.11.18 : JO du 8.11.18)

La loi du 5 juillet 2000 (loi n° 2000-614) impose aux communes de participer à l'accueil des gens du voyage. Pour ce faire, chaque département dispose d'un schéma départemental définissant les secteurs géographiques et les communes où doivent être réalisés des aires permanentes d'accueil, des terrains familiaux locatifs et des aires de grand passage.

Ce schéma fait l'objet d'une révision au moins tous les six ans. La loi du 7 novembre 2018 relative à l'accueil des gens du voyage et à la lutte contre les installations illicites précise qu'à l'occasion de cette révision, il doit être tenu compte des évolutions du schéma départemental de coopération intercommunale prévoyant une couverture intégrale du territoire par des Établissements publics de coopération intercommunal (EPCI) à fiscalité propre et la suppression des enclaves et discontinuités territoriales.

Auparavant, seules les communes concernées par le schéma départemental intervenaient dans la mise à disposition des aires d'accueil. Toutefois, elles pouvaient décider de transférer cette compétence à un EPCI. Désormais, la loi distingue les obligations en matière d'accueil des gens du voyage selon que les communes sont membres ou non d'un EPCI.

En effet, lorsque les communes sont membres d'un EPCI, le texte prévoit qu'elles remplissent leurs

obligations en accueillant sur leur territoire les aires et terrains requis dans le schéma départemental et qu'il appartient à l'EPCI compétent de créer, d'aménager, d'entretenir et d'assurer la gestion des aires et des terrains. Il est aussi prévu que l'EPCI peut financer la création, l'aménagement, l'entretien et la gestion des aires et des terrains situés hors de son territoire. À ce titre, il a la possibilité de conclure une convention avec un ou plusieurs autres EPCI.

Lorsque les communes ne sont pas membres d'un EPCI, le texte prévoit qu'elles remplissent elles-mêmes ces obligations.

À noter que le texte élargit les compétences des intercommunalités, telles que les communautés de commune, les communautés urbaines, les métropoles ou encore les communautés d'agglomération, à la création des aires et des terrains.

Par ailleurs, le texte précise les conditions dans lesquelles les maires peuvent interdire le stationnement en dehors des aires et des terrains sur le territoire de la commune des résidences mobiles, selon qu'il s'agit de maires de communes membres ou non d'un EPCI.

Aussi, la loi double les sanctions pénales applicables en cas d'installation illicite : la peine d'emprisonnement passe de six mois à un an et la

peine d'amende passe de 3 750 € à 7 500 €. La procédure d'amende forfaitaire délictuelle s'applique de sorte que l'action publique peut être éteinte par le versement d'une amende forfaitaire d'un montant de 500 €, dont le montant minoré est de 400 € et le montant majoré de 1 000 €.

En outre, la loi instaure une obligation d'information préalable pour tout stationnement d'un groupe d'au moins 150 résidences mobiles. En effet, le stationnement doit désormais être notifié par les représentants du groupe au représentant de l'État dans la région, au préfet et au président du conseil départemental trois mois avant l'arrivée des gens du voyage sur les lieux. Aussi, le préfet doit informer le maire de la commune et le président de l'EPCI à fiscalité propre deux mois avant l'occupation des lieux. À noter que si le maire n'est pas en mesure d'assurer le bon ordre, la sûreté, la sécurité et la salubrité publique, il peut demander au préfet de prendre des mesures.

Enfin, le texte prévoit que pour la Nouvelle-Calédonie, la Polynésie française et les îles de Wallis-et-Futuna, les livres I à V du Code pénal sont applicables dans leur rédaction issue de la présente loi et non plus de la loi pour une immigration maîtrisée, un droit d'asile et une intégration réussie (loi n° 2018-778 du 10.9.18).



## Financement

### Action en déchéance du droit aux intérêts et prescription quinquennale

(Cass. Civ III : 12.9.18)

Dans un arrêt du 12 septembre 2018, la Cour de cassation rappelle que, depuis l'entrée en vigueur de la loi du 17 juin 2008 (soit le 19 juin 2008), l'action en déchéance du droit aux intérêts relève de la prescription quinquennale (Code de commerce : L.110-4). Cette prescription s'applique aux contrats formés avant l'entrée en vigueur de la loi en application des dispositions transitoires de cette même loi (art. 26).

En conséquence, un accédant ne peut plus revendiquer, pour une action en déchéance du droit aux intérêts pour non-conformité de l'offre préalable de prêt, l'application du délai de prescription de dix ans applicable auparavant.

### Assurance-emprunteur : mise en garde de l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution en matière de pratiques commerciales

(communiqué de presse du 3.10.18)

Dans le cadre de ses missions (Code monétaire et financier : L.612-30), l'Autorité de contrôle prudentiel

et de résolution (ACPR) peut mettre en garde un établissement de crédit dont les pratiques commerciales sont susceptibles d'avoir pour effet de priver les clients de leur droit au libre-choix de l'assurance-emprunteur. Elle s'est notamment exprimée en ce sens dans un communiqué du 3 octobre 2018. Ces pratiques peuvent, comme elle a pu le constater lors d'un contrôle sur place, consister notamment à :

- augmenter le taux d'intérêt et/ou des frais de dossier en contrepartie de l'acceptation d'une assurance externe ;
- rejeter, sans justification autre que l'existence d'une assurance externe, des demandes de déliaison formulées dans le cadre d'opérations de rachat de crédit.

L'ACPR rappelle que le libre choix de l'assurance emprunteur souscrite dans le cadre d'un crédit immobilier a donné lieu à une recommandation du 26 juin 2017 qui recense les bonnes pratiques portant sur l'information de la clientèle, les modalités de traitement des demandes d'assurance externe et le contrôle interne du respect du libre choix.

## ▼ Fiscalité

### Réduction d'impôt Scellier : appréciation du nombre de logements construits

(CE : 18.7.18)

Un couple a fait construire deux maisons dans le cadre du dispositif de réduction d'impôt « Scellier ». L'administration fiscale remet en cause cet avantage fiscal au motif que les permis de construire avaient été déposés la même année. Pour l'administration, le contribuable ne peut bénéficier de la réduction d'impôt qu'à raison de l'acquisition, de la construction ou de la transformation d'un seul logement par an ; elle ajoute que la construction est matérialisée par la date de dépôt du permis de construire.

Le Conseil d'État adopte une position contraire et décide que les requérants peuvent bénéficier de la réduction d'impôt au titre des deux maisons. L'année d'achèvement étant 2010 pour l'une et 2011 pour l'autre, le fait que la demande de permis de construire ait été déposée la même année n'a pas d'effet sur l'éligibilité à l'avantage fiscal. Il en découle que la réduction d'impôt au titre de la première maison achevée commencera en 2010, tandis que la réduction d'impôt au titre de la seconde maison commencera en 2011.

Ainsi, la limitation du nombre de logements pouvant bénéficier de la réduction d'impôt s'apprécie en fonction de la date d'achèvement de la construction et non pas de la date du dépôt de la demande de permis de construire.

### Investissement en outre-mer : prorogation jusqu'au 31 décembre 2020 et extension du champ de la réduction d'impôt (risques sismiques et cycloniques)

(BOFIP : 30.7.18)

L'article 71 de la loi de finances pour 2018 a modifié la période, le champ et les modalités d'application de la réduction d'impôt au titre des travaux de réhabilitation et de confortation contre le risque sismique portant sur des logements situés en outre-mer et achevés depuis plus de 20 ans (CGI : art. 199 undecies A). L'administration fiscale intègre à la base BOFIP le commentaire relatif à cette disposition prorogée pour les investissements réalisés jusqu'au 31 décembre 2020.

Son champ d'application, auparavant limité aux travaux de réhabilitation, est étendu aux travaux de confortation contre le risque cyclonique. La règle de non-cumul instituée prévoit que les dépenses ayant ouvert droit à cette réduction d'impôt sont exclues de la déduction d'un revenu catégoriel et peuvent également faire l'objet d'une reprise d'impôt en cas de remboursement ultérieur au contribuable, sauf lorsque cela fait suite à un sinistre.

Pour mémoire, les autres réductions d'impôt prévues à l'article 199 undecies A ne sont pas prorogées au-delà du 31 décembre 2017.

### Mise en œuvre du prélèvement à la source au 1<sup>er</sup> janvier 2019

(BOFIP : 1.8.18 et 25.10.18)

L'institution du Prélèvement à la source (PAS) de l'impôt sur le revenu, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019, s'accompagne de mesures transitoires (loi du 29.12.16 : art. 60, II, modifié par ordonnance du 22.9.17 et loi du 28.12.17). Le Crédit d'impôt pour la modernisation du recouvrement (CIMR) est mis en place afin d'éviter une double imposition en 2019, année de mise en place du PAS. Ainsi, les impôts sur les revenus de 2017 sont payés en 2018 et ceux de 2019 seront prélevés à la source en 2019. Les revenus de 2018 feront l'objet du CIMR. Seuls les revenus non exceptionnels seront concernés par ce crédit d'impôt transitoire. La définition des « revenus à caractère non exceptionnels » sont précisés dans trois nouveaux commentaires du BOFIP.

Le premier précise ceux relevant de la catégorie des salaires, pensions et rentes viagères considérés comme éligibles au CIMR en totalité. Ainsi, même si la rémunération augmente du fait de la réalisation d'heures supplémentaires, d'un changement d'emploi, de fonctions ou d'un passage à temps plein, ces revenus seront considérés comme « non exceptionnels ».

Le deuxième traite des revenus relevant de la catégorie des Bénéfices industriels et commerciaux (BIC), des Bénéfices non commerciaux (BNC) et des Bénéfices agricoles (BA). Pour le calcul du CIMR, l'appréciation du caractère non exceptionnel repose sur la nature des revenus et sur un dispositif pluriannuel d'appréciation du bénéfice consistant à comparer le bénéfice réalisé au titre de l'année 2018 à ceux réalisés au titre des années 2015, 2016 et 2017, puis, le cas échéant, 2019. Ainsi, les revenus exceptionnels seront calculés par comparaison des revenus de 2018 afin d'apprécier la variation des bénéfices, dans le but d'éviter le report des bénéfices à 2018 pour profiter du CIMR. Ce commentaire précise la méthode de la comparaison avec un fonctionnement en deux temps :

- lors de la liquidation en 2019 de l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année 2018, le montant des bénéfices retenu au numérateur de la formule de calcul du CIMR est plafonné, le surplus éventuel constituant un revenu exceptionnel exclu du bénéfice du CIMR ;
- toutefois, lors de la liquidation en 2020 de l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année 2019, un CIMR complémentaire peut être accordé.

Enfin, le troisième, publié le 25 octobre 2018, précise les modalités de calcul et d'imputation du CIMR.





## Location

### Revalorisation des loyers soumis à la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948

(décret n° 2018-717 du 3.8.18 : JO du 8.8.18)

Le décret du 3 août 2018 revalorisant les prix de base au m<sup>2</sup> des locaux soumis à la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948 est paru. Le taux d'augmentation, à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2018, est au maximum de 1,05 %. Il concerne les locaux des catégories III A et III B, II A, II B et II C restant soumis à la loi de 1948. Ce taux s'applique jusqu'à ce que les loyers atteignent la valeur locative définie dans ce même décret.

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

### Location meublée touristique : régime d'autorisation préalable et droit européen

(Cass. Civ III : 15.11.18)

Dans cet arrêt, la Cour de cassation transmet à la Cour de justice de l'Union européenne (CJUE) une question tenant à la conformité au droit européen du régime français d'autorisation préalable instauré pour louer un logement en meublé touristique. En l'espèce, une SCI proposait à la location, pour de courtes durées, un studio parisien à une clientèle de passage. Cette mise en location relevait du régime juridique du meublé de tourisme. Toutefois, cette société n'avait obtenu aucune autorisation administrative, pourtant nécessaire. Elle a alors été condamnée au paiement d'une amende de 15 000 €. La SCI s'est pourvue en cassation en invoquant la Directive (2006/123/CE) du Parlement européen et du Conseil du 12 décembre 2006 relative aux services dans le marché intérieur. Elle estime, en effet, que les régimes d'autorisation et de déclaration instaurés par le droit français pour louer un logement en meublé touristique sont contraires au droit européen.

Dans son pourvoi, la SCI soutient notamment que la réglementation nationale constitue une restriction à la libre prestation de service et n'est pas justifiée par une raison impérieuse d'intérêt général (selon la définition de la jurisprudence européenne). De plus, selon elle, il n'est pas non plus établi que l'objectif poursuivi ne puisse être réalisé par une mesure

moins contraignante (comme l'exige la règle européenne). Par ailleurs, elle conteste la mise en œuvre de cette mesure d'autorisation administrative au regard des exigences de clarté et d'objectivité posées par la directive européenne.

La Cour de cassation sursoit à statuer et renvoie ces différentes questions à la CJUE.

### Dépôt de garantie et sanction de sa restitution tardive

(Cass. Civ III : 15.11.18)

Dans cette décision, la Cour de cassation considère que la majoration prévue par l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989, en cas de retard dans la restitution du dépôt de garantie, ne se cumule pas avec les intérêts de retard au taux légal prévu par l'article 1153 du Code civil (pris dans sa version antérieure à l'ordonnance du 10.2.16).

### Paiement des loyers en espèces et lutte contre le blanchiment d'argent

(Rép. Min n° 4685 : JO AN du 5.6.18)

Cette réponse ministérielle fait le point sur la réglementation applicable en matière de lutte contre le blanchiment d'argent, notamment lorsque les loyers sont payés en liquide aux bailleurs privés et aux bailleurs sociaux. Le ministre rappelle tout d'abord que le seuil de paiement en espèces a été abaissé de 3 000 à 1 000 euros (CMF : L.112-6 / décret n° 2015-742 du 24.6.15). De plus, il précise que l'administration dispose d'outils juridiques adaptés à la détection et à la constatation des infractions au seuil du paiement en espèces. L'administration fiscale peut ainsi exercer son droit de communication auprès des professionnels afin de prendre connaissance du nom des personnes qui règlent systématiquement en espèces. Elle peut aussi recueillir ces éléments lors d'une vérification de comptabilité en analysant les pièces comptables qui lui sont présentées. Enfin, l'administration fiscale dispose d'une procédure spécifique lui permettant d'appliquer une amende aux créanciers et débiteurs qui ne respectent pas les seuils de paiement en espèces (LPF : L.81 et suivants).

## Public en difficulté

### **DALO : la localisation du logement à attribuer, domaine du préfet**

(CE : 18.7.18, n° 414569 / CE : 2.8.18, n° 413113 et n° 413569)

Pour mémoire, l'État a une obligation de résultat en matière de Droit au logement opposable (DALO). La carence de l'État en la matière engage sa responsabilité pour faute.

Il peut s'exonérer de sa responsabilité dans deux situations : d'une part, l'existence d'une circonstance ou d'un comportement propre au demandeur tel que le refus non légitime à une proposition de logement et, d'autre part, la force majeure. Le Conseil d'État rappelle ce principe dans un arrêt du 18 juillet 2018 et deux arrêts du 2 août 2018.

Des demandeurs de logement considérés comme prioritaires au titre du DALO avaient limité la localisation du logement social qu'ils souhaitaient se voir attribuer à un périmètre limité. En invoquant l'absence de logement correspondant à leurs attentes, l'État s'était exonéré de sa responsabilité.

Dès lors, les demandeurs prioritaires DALO avaient sollicité du Tribunal administratif la condamnation de l'État au versement de dommages et intérêts en réparation des préjudices subis résultant de l'absence de logement ou de relogement. L'un d'entre eux avait demandé, en outre, d'enjoindre à l'État d'assurer son relogement.

Le Tribunal administratif avait rejeté les demandes pour deux d'entre eux et limité la condamnation de l'État en réparation du préjudice subi pour le troisième.

Or, conformément à l'article L.441-2-3 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), il appartient au préfet de définir le périmètre au sein duquel le logement à attribuer doit être situé. Ainsi, les souhaits de localisation exprimés par les demandeurs de logement déclarés prioritaires DALO ne sauraient lier le préfet dans l'exercice de ses fonctions.

C'est pourquoi, le Conseil d'État indique, pour la première fois, que le préfet n'est pas tenu par ces souhaits, lesquels ne constituent pas une cause d'exonération de la responsabilité de l'État et ne peuvent limiter l'indemnisation du préjudice subi du fait de l'absence de logement ou de relogement.

Seul le refus sans motif impérieux d'une proposition aurait pu exonérer l'État de sa responsabilité.

### **CHRS : recommandation en matière de violences au sein du couple**

(recommandation HAS du 28.9.18)

Le 28 septembre 2018, la Haute autorité de la santé (HAS) a publié une recommandation de bonnes pratiques professionnelles sur le repérage et l'accompagnement en Centre d'hébergement et de

réinsertion sociale (CHRS) des victimes et des auteurs de violences au sein du couple.

Cette recommandation a pour objet de faciliter le repérage des victimes de violences au sein du couple, de répondre aux besoins de protection de ces dernières et de les accompagner sur le long terme dans la reconstruction et le rétablissement de leur autonomie. Elle est le fruit d'une réflexion de groupes de travail et de lecture composés, entre autres, de représentants des personnes accueillies, de professionnels, de personnes qualifiées.

La HAS adresse particulièrement cette recommandation aux professionnels des CHRS. En effet, les CHRS jouent un rôle essentiel dans le repérage des violences au sein du couple et certains centres sont spécialisés dans l'accueil des victimes de violences conjugales. La recommandation s'adresse également plus largement à tout public accueilli dans les établissements sociaux et médico-sociaux au sens de l'article L.312-1 du Code de l'action sociale et des familles (CASF), tels que les Centres d'accueil pour demandeurs d'asile (CADA).

Les violences conjugales visées par la recommandation sont celles s'inscrivant dans un processus s'installant dans le temps dans une situation de couple où l'un des partenaires adopte à l'encontre de l'autre des comportements agressifs, violents et destructeurs. Toutes les unions sont visées (concubinage, Pacte civil de solidarité (PACS), mariage), actuelles ou non.

La HAS décline sa recommandation en cinq catégories et vise toute la sphère du couple, à savoir la victime violentée (accueil en urgence sécurisant et sécurisé et une information et un conseil pendant la procédure), l'auteur des violences (construction d'un projet d'accompagnement global proportionné à ses besoins pour faciliter la compréhension de la procédure judiciaire et la prise de conscience de ses actes) et l'éventuel enfant du couple impacté par les violences (en sa qualité de victime ou de témoin). En outre, elle vise également les professionnels des CHRS.

D'une manière générale, la HAS préconise d'inscrire les établissements sociaux et médico-sociaux dans un réseau d'acteurs sensibilisés et mobilisés en matière de lutte contre les violences conjugales. Elle recommande aussi de renforcer et de soutenir les compétences des professionnels, afin que ces derniers soient mieux avertis. Enfin, elle recommande l'instauration de conditions favorables permettant aux victimes de révéler plus aisément les violences subies.

À noter que cette recommandation s'inscrit dans la continuité de celles précédemment prises par l'Agence nationale de l'évaluation et de la qualité des établissements et services sociaux et médico-sociaux (ANESM), aujourd'hui incorporée à la HAS, telles que

la recommandation relative au repérage et à l'accompagnement des situations de rupture dans les parcours des personnes accueillies ([recommandation ANESM du 29.12.15](#)) ou la recommandation relative

à la prise en compte de la santé physique et psychique des personnes accueillies en CHRS ([recommandation ANESM du 19.3.16](#)).

## Contrats

### Contrat d'entreprise : effet de la réception avec ou sans réserves

(Cass. Civ III : 6.9.18)

En cas de cession de contrats (portant sur des travaux de construction) d'une société (placée en l'espèce en liquidation judiciaire), la société cessionnaire est-elle tenue à la levée des réserves prononcées lors de la réception ?

En l'espèce, après la réception avec réserves de travaux de construction d'une piscine, l'entrepreneur avait été placé en liquidation judiciaire. Un jugement ordonnait la cession de ses activités à une autre société. Le maître d'ouvrage, constatant des désordres, avait effectué une déclaration de sinistre et assignait la société cessionnaire pour voir ordonner l'exécution des travaux réservés sous astreinte. Pour condamner la société cessionnaire à procéder à la levée des réserves, le juge du fond avait retenu que :

- le jugement avait ordonné la cession des contrats clients à cette société ;
- les travaux avaient été réceptionnés avec des réserves qui n'avaient pas été levées et que tant que celles-ci ne l'avaient pas été, le contrat était toujours en cours.

Au visa de l'article 1792-6 du Code civil (relatif à la réception), la Cour de cassation censure la décision des juges du fond et affirme que le contrat d'entreprise prend fin à la réception de l'ouvrage avec ou sans réserves. En conséquence, les juges du fond ne pouvaient condamner la société cessionnaire à procéder à la levée des réserves en lieu et place du contractant initial.

### Contrat de marché privé : résiliation aux torts réciproques des parties en l'absence de volonté de poursuivre le marché

(Cass. Civ III : 6.9.18)

Lorsque ni l'une, ni l'autre des parties à un contrat ne souhaitent sérieusement poursuivre son exécution, les juges du fond peuvent en prononcer la résolution à leurs torts réciproques, c'est ce que rappelle la Cour de cassation dans cet arrêt.

Cet arrêt concerne un marché de travaux, conclu avec un entrepreneur dans le cadre de la construction d'une maison individuelle. La Cour s'était déjà prononcée en ce sens à propos d'un contrat de promotion (Cass. Civ III : 8.2.77)

En l'espèce, en cours de chantier, des maîtres d'ouvrage avaient constaté des malfaçons, de sorte qu'ils n'avaient pas réglé le solde du marché. L'entreprise avait assigné les particuliers en paiement du solde du marché. De leur côté, les maîtres de l'ouvrage avaient réagi à l'assignation en demandant une indemnisation pour l'arrêt du chantier et les diverses malfaçons et une expertise judiciaire. Après le dépôt du rapport d'expertise, les maîtres d'ouvrage avaient refusé de payer le solde des travaux et le professionnel d'exécuter les travaux demandés par ceux-ci. Dans ces conditions, les juges du fond ont pu légitimement résilier le marché aux torts réciproques des parties et condamner les particuliers à verser une somme pour solde de tout compte.

## Assurance construction / Assurance habitation

### Les propositions de la FFB pour éviter une crise majeure de l'assurance-construction

(rapport de septembre 2018 – FFB)

Après un bilan actualisé pour identifier les principaux dysfonctionnements du régime de l'assurance-construction et leurs causes, ce rapport fait des propositions concrètes de réforme. Les adaptations pourraient porter sur deux aspects : les règles applicables au régime décennal et la régulation du marché de l'assurance construction.

Cinq propositions sont faites dans l'objectif de faire évoluer le système de l'assurance-construction.

Concernant les règles applicables au régime décennal, il est proposé de réviser les textes pour clarifier le champ de la responsabilité décennale et des assurances obligatoires, de pénaliser les assureurs dommages-ouvrage lorsqu'ils jouent mal leur rôle de préfinancement rapide des désordres, de favoriser par la tarification des compagnies d'assurance, les comportements responsables (mesures de prévention des risques, qualification des entreprises, SAV efficace, etc.).

Concernant la régulation du marché de l'assurance-construction, il est proposé de garantir un niveau de contrôle adéquat des provisions par une identification claire des risques souscrits en France sur la branche construction et des schémas de distribution (courtage, mandats), l'application des mêmes niveaux de provision dans l'ensemble des pays constituées et des risques pris sur la construction en France, tant en dommages-ouvrage qu'en responsabilité civile décennale.

européens grâce à des règles fixées par l'European Insurance and Occupational Pensions Authority (EIOPA) et par un cantonnement des actifs. Il est également proposé de moduler fortement les contributions au fonds de garantie français en fonction du niveau comparé des provisions



## Copropriété

### Point de départ du délai de prescription de l'action en remboursement de charges de copropriété et d'un trop-perçu

(Cass. Civ III : 17.5.18)

Les actions en remboursement des charges de copropriété engagées par les copropriétaires doivent être introduites au plus tard cinq ans « à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer » (Code civil : art. 2224).

Le point de départ de cette action correspond dans la plupart des situations à la date de paiement des charges de copropriété. Qu'en est-il lorsque l'assemblée générale, après approbation du budget, a procédé à une régularisation des comptes individuels des copropriétaires ?

En l'espèce, un copropriétaire avait assigné le syndicat représenté par son syndic en restitution de l'intégralité des sommes versées au titre des exercices 2001, 2002 et 2003 et en remboursement d'un trop-perçu de charges depuis l'acquisition de son lot jusqu'au 6 décembre 2008.

Les juges de première instance et la Cour d'appel ont rejeté la demande en raison de son caractère irrecevable : selon eux, l'action en répétition d'un indu de charges de copropriété se prescrit par cinq ans à compter des paiements.

La Cour de cassation revient sur cette solution et retient que l'action en remboursement de charges commence à courir à compter des décisions qui ont annulé les comptes des exercices relatifs aux charges réclamées (et non à la date de paiement des charges).

### Lancement du plan « Initiative copropriétés »

(Communiqué de presse du 10.10.18 / communiqué de presse Anah)

Un plan national d'actions « Initiative copropriétés » a été lancé le 10 octobre dernier à Marseille par le ministre en charge de la Ville et du Logement à l'occasion du premier comité de pilotage local. Ce dispositif répond aux enjeux de traitement des copropriétés en difficulté avec la mobilisation de tous les acteurs, élus locaux et acteurs nationaux (Anah, ANRU, Procvivis, Caisse des dépôts et consignations, Action Logement). Cette intervention, pilotée par l'Anah, est financée par les acteurs nationaux à hauteur de 2,7 milliards d'euros sur dix ans pour permettre :

- la transformation des copropriétés dans le cadre de projets urbains qui permettront de démolir si nécessaire et de reconstituer une offre nouvelle de logements ;
- le redressement des copropriétés qui le nécessitent en facilitant l'acquisition provisoire de logements par des opérateurs publics et en réalisant des travaux de rénovation y compris énergétique, en assainissant la gestion et le fonctionnement de la copropriété ;
- la mise en place d'actions de prévention pour les copropriétés qui présentent des fragilités avérées, afin de leur éviter d'entrer dans d'éventuels processus de dégradation.

À la suite d'un recensement, 128 copropriétés en difficulté (23 300 logements) réparties sur 14 sites (Mulhouse, Toulouse, Montpellier, Nîmes, Marseille, Evry, Aulnay-Sevran, Grigny, Clichy, Mantes-la-Jolie, Epinay-sur-Seine, Vaulx-en-Velin, Grenoble, Saint-Etienne-du-Rouvray) feront l'objet d'un suivi national. Les territoires concernés bénéficieront de moyens pour la mise en œuvre de cet accompagnement.



## Qualité de l'habitat

### CEE : prolongation de cinq programmes axés sur précarité énergétique

(arrêté du 8.10.18 : JO du 14.10.18)

Cet arrêté reconduit jusqu'au 31 décembre 2020 des programmes d'accompagnement en faveur des économies d'énergie pour les ménages en situation de précarité énergétique.

L'arrêté reconduit et modifie quatre des programmes créés par l'arrêté du 9 novembre 2016 :

- PRO-PE-10, diagnostics énergétiques pour accompagner la rénovation ;
- PRO-PE-11, MAGE ;
- PRO-PE-12, ECORCE ;
- PRO-PE-14, plateformes Wimoov-la mobilité durable accessible à tous ;
- PRO-INFO-PE-01, créé par l'arrêté du 24 décembre 2015, le programme d'information Services locaux d'intervention pour la maîtrise de l'énergie (SLIME), porté par le Comité de liaison des énergies renouvelables (CLER), a pour objectif la sensibilisation, l'information et la formation des ménages en situation de précarité énergétique pour définir des solutions durables et pour économiser l'énergie et les accompagner par le biais d'un repérage et d'un conseil à domicile.

Ces programmes permettront aux collectivités locales de bénéficier des Certificats d'économie d'énergie (CEE) générés par le dispositif à hauteur de 1 MWh

cumac pour sept euros dépensés et ainsi de valoriser les sommes engagées.

### Isolation thermique par l'extérieur

(Rép. Min n° 896 : JO du Sénat du 9.8.18)

L'obligation de réaliser certains travaux dits « embarqués » lorsqu'un ravalement ou une réfection de toiture est réalisé, reçoit des exceptions en cas de risque de pathologie du bâtiment ou d'atteinte à sa qualité architecturale. Dans ce cas, une note argumentée émanant d'un professionnel compétent justifie ces dérogations (cf. [Analyse juridique n° 2016-14](#)).

Le ministre rappelle les modalités de mise en œuvre de ces exceptions et propose des moyens plus économiques pour produire cette note. En cas de risque de pathologie du bâti liée à l'isolation, la note peut être réalisée par l'entreprise intervenant sur le ravalement ou le maître d'œuvre. En cas de risque d'altération de la qualité architecturale, le maître d'ouvrage pourra faire appel à l'architecte maître d'ouvrage du ravalement, aux architectes des collectivités ou aux architectes des CAUE.

Les critères d'une rénovation lourde et les cas de dérogations sont précisés dans le guide rédigé par l'ADEME : « Ravalement, rénovation de toiture, aménagement de pièces - Quand devez-vous isoler ? ».

## Urbanisme

### Publication de la première ordonnance étendant les permis de faire

(ordonnance n° 2018-937 du 30.10.18 : JO du 31.10.18)

Le Gouvernement a adopté l'ordonnance du 30 octobre 2018 visant à faciliter la réalisation de projets de construction et à favoriser l'innovation, en application de l'article 49 de la loi du 10 août 2018 pour un État au service d'une société de confiance (loi ESSOC). Elle est la première étape d'un changement de paradigme du droit de la construction ; elle marque le basculement d'une législation axée sur les moyens vers une législation à la recherche d'innovation privilégiant l'objectif.

L'ordonnance étend l'expérimentation du permis de faire de la loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la Création, à l'architecture et au patrimoine (loi CAP). Initialement réservé à certains opérateurs (État, bailleurs sociaux pour la réalisation d'équipements publics et de logements sociaux, pour des dérogations relatives uniquement aux réglementations « accessibilité et sécurité »), ce

dispositif est étendu à tous les maîtres d'ouvrages pour la construction de bâtiments ou la réalisation de travaux pouvant, par leur ampleur, s'assimiler à une construction et pour neuf catégories de règles de construction :

- la sécurité incendie pour les bâtiments d'habitation et la résistance au feu et le désenfumage pour les ERP et les établissements recevant des travailleurs ;
- l'accessibilité du cadre bâti ;
- les performances et caractéristiques énergétiques et environnementales ;
- les caractéristiques acoustiques ;
- la construction à proximité de forêts ;
- la protection contre les insectes xylophages ;
- la prévention du risque sismique ou cyclonique ;
- les matériaux et leur réemploi.

Le maître d'ouvrage doit présenter « la preuve qu'il parvient par les moyens qu'il entend mettre en œuvre à des résultats équivalents à ceux découlant de l'application des règles auxquelles il est dérogé »



(art. 1). Cette preuve matérialisée par une attestation devra être jointe au dossier de demande d'autorisation de construire ou de déclaration de travaux.

En cas de modification des moyens mis en œuvre ou de renonciation en tout ou partie à ceux-ci, le maître d'ouvrage devra renouveler sa demande d'autorisation ou de déclaration.

L'attestation doit être délivrée par des organismes impartiaux et sans lien avec le maître d'ouvrage désignés par décret. Elle précise le caractère équivalent des résultats obtenus par les moyens mis en œuvre et leur caractère innovant d'un point de vue technique ou architectural, ainsi que les conditions de mise en œuvre et de contrôle en cours d'exécution des travaux, mais également les conditions d'exploitation et de maintenance du bâtiment (art. 4 et 5).

L'attestation doit être conservée pendant dix ans après la date de réception des travaux.

Le contrôle de la mise en œuvre des moyens adaptés lors de la construction est réalisé par un contrôleur technique agréé, agissant avec impartialité et sans lien avec le maître d'ouvrage ou les constructeurs de l'opération. Réalisée lors de l'achèvement des travaux, cette attestation est transmise à l'autorité en charge de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme. En cas de mauvaise mise en œuvre des moyens, cette dernière peut s'opposer à la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux ou fonder le refus de délivrer l'autorisation d'ouverture pour les ERP.

Une seconde ordonnance est attendue pour refondre le Code de la construction et de l'habitation (CCH), avant le 10 février 2020.

### Report au 1<sup>er</sup> janvier 2022 de l'échéance du droit de Saisine par voie électronique (SVE) pour les demandes d'autorisation d'urbanisme

(décret n° 2018-954 du 5.11.18 : JO du 6.11.18)

Pour mémoire, depuis le 7 novembre 2015 (ordonnance n° 2014-1330 du 6.11.14 : JO du 7.11.14), toute personne peut adresser à l'administration par voie électronique, une demande, une déclaration, un document ou une information, ou lui répondre par la même voie. Toutefois, certains actes ont fait l'objet d'une dérogation par des décrets sectoriels, de manière définitive ou dans l'attente d'une échéance. Ainsi, le droit de saisine par voie électronique pour les demandes d'urbanisme a d'abord été repoussé au 7 novembre 2016 (décret du 5.11.15), puis au 7 novembre 2018 (décret du 4.11.16 / cf. [Habitat Actualité n° 153](#)).

Le décret du 5 novembre 2018 reporte l'obligation de dématérialisation des demandes d'urbanisme au 31 décembre 2021. Les collectivités souhaitant mettre en place un téléservice avant cette date peuvent le faire.

Ce décret s'aligne sur les dispositions de la loi ELAN du 23 novembre 2018. Pour rappel, l'article 62 de cette loi prévoit que les communes de plus de 3 500

habitants disposeront d'une téléprocédure spécifique leur permettant de recevoir et d'instruire sous forme dématérialisée les demandes d'autorisation d'urbanisme déposées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022. Cette téléprocédure peut être mutualisée au travers du service en charge de l'instruction des actes d'urbanisme. L'organe délibérant de la commune ou de l'EPCI pourra également confier l'instruction à un ou plusieurs prestataires privés. Cependant, la compétence de signature ne pourra être déléguée à un prestataire. Cette disposition permet de remédier aux conséquences de l'article 134 de la loi ALUR qui avait prévu de réserver la mise à disposition des services de l'État pour l'instruction des actes d'urbanisme aux communes et EPCI de moins de 10 000 habitants (cf. [Habitat Actualité spécial « Loi ELAN »](#)).

### Instruction du Gouvernement du 12 octobre 2018 relative aux dispositions particulières à la montagne du Code de l'urbanisme

(instruction du 12.10.18)

Par cette instruction, le Gouvernement précise les modalités d'application de la loi du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne, dite « Montagne 2 ». En premier lieu, l'instruction encourage les collectivités locales à « favoriser l'émergence d'une nouvelle génération de documents et veiller en particulier à la qualité d'intégration dans ces documents des unités touristiques nouvelles (UTN) ». Neuf fiches illustrées détaillent le droit applicable en matière d'urbanisme en montagne, afin de servir de guide aux élus lors de l'adoption de PLU et de la délivrance d'autorisations d'urbanisme. Y sont ainsi précisées les définitions, les dispositions applicables et la jurisprudence relatives aux dispositions spécifiques aux zones de montagne en France métropolitaine (fiche n°1), l'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante (fiche n°2), les énergies renouvelables en montagne (fiche n°3), les rives des plans d'eau naturels et artificiels (fiche n° 4), les unités touristiques nouvelles (fiche n°5), etc.

En second lieu, cette instruction prévoit la désignation d'un correspondant « Montagne et Urbanisme » au sein de chaque DDT et DREAL concernées, en fonction des modalités d'organisation des services. Ce correspondant sera le référent au niveau du département et une doctrine sera co-construite avec les autres correspondants, dans un espace de discussion animé par le bureau de la législation de l'urbanisme.

Pour associer les personnes intéressées par cette doctrine administrative, l'instruction prévoit la mise en place d'une réunion annuelle, organisée par la DHUP, à laquelle seront conviés, outre les représentants des services de l'État, les représentants des élus de montagne, les professionnels du secteur et les associations de protection de l'environnement concernées.

### **Divisions de terrain comportant déjà des constructions en vue de construire**

(Rép. Min n° 3862 : JO du Sénat du 11.10.18)

Le ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales est interrogé sur les difficultés d'interprétation de l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme pour les divisions de terrain en vue de construire, mais comportant déjà une construction. L'interrogation porte sur le point de savoir s'il faut appliquer les règles de superficie et d'implantation à la parcelle supportant le bâti existant ou à la parcelle nouvellement créée par division.

Dans sa réponse, le ministre énonce qu'en l'absence de précisions inscrites dans le Plan local d'urbanisme supprimée depuis la loi ALUR. Cette règle prévoyait une superficie minimale des terrains à construire permettant le bon fonctionnement du système d'assainissement collectif propre à chacune des

(PLU) ou le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), indiquant que l'application des règles résultant de la division d'une parcelle se décline sur chaque parcelle issue de cette fusion, les règles du PLU s'appliquent à l'ensemble du projet. Toutefois, certaines règles du PLU/PLUi en raison de leur importance vont s'appliquer à chacune des constructions du projet. Sa réponse rappelle une décision du Conseil d'État du 9 mars 2016 selon laquelle une règle peut, de par sa nature, s'opposer à une appréciation au regard de l'ensemble du projet quand bien même le PLU serait silencieux sur sa volonté de la voir appliquer à chaque parcelle. Dans le cas d'espèce, il s'agissait d'une règle fixant une superficie minimale de terrain constructible

constructions et pouvait donc être regardée comme faisant partie des dispositions qui s'opposent à l'appréciation d'ensemble du projet au regard des règles du PLU.



## **Collectivités locales**

### **Acquisition des biens sans maître par les communes**

(Cass. Civ III : 12.7.18)

Les biens faisant partie d'une succession ouverte depuis plus de 30 ans et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté sont considérés comme « sans maître ». Lesdits biens appartiennent à la commune sur le territoire de laquelle ils sont situés, sauf renonciation de cette dernière, auquel cas ceux-ci reviennent à l'État (CC : art. 713 / CGPPP : art. 1123-1).

En l'espèce, la demande d'indemnisation formée par les héritiers, au-delà du délai de 30 ans a été déclarée irrecevable.

La Cour de cassation juge également que les dispositions prévoyant l'appropriation, au profit de la commune, des biens faisant partie d'une succession ouverte depuis plus de 30 ans, ne portent pas une atteinte disproportionnée au droit de propriété au regard de l'utilité publique que peut représenter l'appropriation par une commune de terrains ainsi délaissés.

### **Prêt à usage gratuit du domaine privé d'une commune**

(Rép. Min n° 01803 : JO du Sénat du 30.8.18)

Cette réponse ministérielle fait le point sur la possibilité pour une commune de consentir un prêt à usage gratuit sur une partie de son domaine privé. Elle rappelle le principe de prohibition des libéralités consenties par les collectivités territoriales.

La réponse ministérielle précise toutefois que le contrat de prêt à usage n'entraîne pas d'appauvrissement de la collectivité territoriale puisqu'elle reste propriétaire de la chose (CC : art. 1877). En conséquence, une collectivité pourra conclure un contrat de prêt à usage, sur le fondement de l'article 1875 du Code civil, sans qu'il soit qualifié de libéralité, avec une réserve issue de la jurisprudence du Conseil d'État (CE : 3.11.91 / CE : 14.10.15) : le prêt doit poursuivre un but d'intérêt général. Le cas évoqué dans la réponse ministérielle concerne des terres agricoles, mais on peut considérer qu'il pourrait s'appliquer à d'autres immeubles comme un logement ou un commerce.



## Droit général

### Annulation d'un arrêté de péril

(Cass. Civ III : 5.7.18)

Un incendie ayant endommagé un immeuble, le maire de la commune avait pris un arrêté de péril imminent enjoignant au propriétaire de procéder à des travaux de sécurisation. Puis, au visa du rapport d'un expert désigné par le président du Tribunal administratif (TA), faisant état d'une grave menace à la sécurité publique en raison d'un risque permanent d'effondrement de l'immeuble, le maire avait pris un arrêté de péril ordinaire prescrivant la démolition totale de l'immeuble. À défaut de réalisation des travaux dans le délai imparti, le maire avait fait procéder à la démolition de l'immeuble sur autorisation du TA qui avait rejeté la demande de suspension de l'arrêté de péril ordinaire formé par le propriétaire.

Par la suite, le TA ayant prononcé l'annulation de l'arrêté de péril ordinaire, la commune avait assigné le propriétaire de l'immeuble en paiement du coût des travaux de démolition (environ 40 000 €) et le propriétaire demandait reconventionnellement l'indemnisation du préjudice subi en raison de la démolition.

La Cour d'appel accueille la demande de la commune en paiement du coût des travaux de démolition, en indiquant que ces travaux ont été effectués à ses frais avancés et qu'ils étaient autorisés par une ordonnance du juge des référés. Elle retient que les dégradations et démolitions invoquées, ainsi que les préjudices financier et moral, sont dus à l'inertie et au manque de soins élémentaires apportés à l'immeuble par son propriétaire (aucun entretien n'a été réalisé par le propriétaire depuis l'incendie, malgré une indemnité d'assurance importante).

La Cour de cassation casse la décision d'appel en relevant que la commune n'agit pour le compte et aux frais du propriétaire que lorsqu'elle fait régulièrement usage des pouvoirs d'exécution d'office qui lui sont reconnus. Dès lors, l'irrégularité de la procédure résultant de l'illégalité de l'arrêté de péril fait obstacle à ce que soit mis à la charge du propriétaire le coût des travaux ordonnés par cet arrêté et exécutés d'office par la commune.

## Propositions, Projets

### Projet de loi de finances pour 2019

Présenté lors du Conseil des ministres du 24 septembre 2018, le projet de loi de finances 2019 comprend plusieurs dispositions en lien avec le logement. Les analyses ci-après sont fondées sur le projet de loi de finances initial, ainsi que les principales dispositions et amendements adoptés par l'Assemblée nationale et le Sénat.

#### Réductions d'impôt en faveur des investissements locatifs intégrées dans l'avance (PLF : art. 3 et 3 ter)

La mise en œuvre de la réforme du Prélèvement à la source (PAS) de l'impôt sur le revenu est prévue pour janvier 2019. L'article 3 prévoit certains aménagements permettant d'accompagner cette mise en œuvre, notamment en ce qui concerne la question des réductions d'impôts en faveur de l'investissement locatif.

Avec la mise en œuvre du PAS, l'impôt prélevé dans le cadre de la mensualisation est calculé sur la base de l'impôt acquitté en année N-1, après imputation des réductions et crédits d'impôts, avec une régularisation en fin d'année. Or, en cas de perte du bénéfice de l'avantage fiscal, la régularisation peut être importante et le décalage entre le bénéfice de l'avantage et les mensualités risque de pénaliser les contribuables bénéficiant de réductions ou de crédits d'impôt de manière récurrente.

L'extension du champ de l'avance, prévue par le PLF, permettrait de limiter ce décalage. Les avantages fiscaux en faveur de l'investissement locatif seraient intégrés dans le calcul de l'avance versée le 1<sup>er</sup> mars et son montant serait augmenté. Par la suite, son montant serait régularisé lors de la liquidation de l'impôt.

Tout d'abord, en plus des crédits aujourd'hui compris dans le calcul de l'avance (concernant le crédit d'impôt accordé au titre des sommes versées pour l'emploi d'un salarié à domicile et celui pour frais de garde des jeunes enfants), celle-ci serait élargie aux avantages suivants :

- crédit d'impôt accordé au titre des cotisations versées aux organisations syndicales ;
- réduction d'impôt accordée au titre des dons faits par les particuliers ;
- réduction d'impôt au titre des frais d'hébergement en Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) ;
- réduction d'impôt au titre de certains investissements réalisés outre-mer ;
- réduction d'impôt « Censi-Bouvard » ;
- réduction d'impôt « Scellier » ;
- réduction d'impôt « Pinel ».

Puis, le montant de l'avance serait doublé, passant de 30 % à 60 % du montant des avantages qui ont été accordés l'année précédente (donc au titre de l'avant dernière année). Le montant minimal du

versement de l'avance évoluerait également, passant de 100 € à 8 € (alignement sur le montant appliqué par le trésor).

Un amendement adopté par l'Assemblée nationale a créé une expérimentation jusqu'au 31 décembre 2020, par laquelle l'État peut autoriser une convention entre les Maisons de services au public et l'administration fiscale, ayant pour objet de définir les modalités d'accompagnement des contribuables susceptibles de s'adresser à ces structures dans le cadre de la mise en place du PAS. Cette expérimentation est limitée à cinq départements. Le Gouvernement remettra au Parlement un rapport d'évaluation de l'expérimentation au plus tard le 15 septembre 2020.

Enfin, l'article 3 ter prévoit que le montant de l'acompte et les modalités de calcul de celui-ci seront communiqués au contribuable par l'administration fiscale.

#### Taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM) (PLF : art. 7 / AN : amendement n°I-CF904)

Les communes et EPCI avec ou sans fiscalité propre, ainsi que les syndicats mixtes ayant la compétence de collecte voire de traitement des ordures ménagères peuvent financer les dépenses afférentes, soit par les recettes ordinaires, soit par la redevance d'enlèvement des ordures ménagères, soit par la Taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM). L'article 7 modifie le régime de cette taxe pour favoriser l'institution de la part incitative de la TEOM, clarifier les dépenses pouvant entrer dans le calcul de la TEOM, ainsi que son taux. D'abord, l'article 1636 b undecies du CGI serait modifié pour permettre la mise en place d'une part incitative pouvant atteindre jusqu'à 10 % du produit de la TEOM de l'année précédente. Cela permettrait d'amortir les coûts relatifs à sa mise en place qui nécessite de mesurer le volume, poids ou nombre de sacs de déchets.

Par ailleurs, à la suite de nombreuses décisions ayant annulé des délibérations en raison du taux disproportionné de la taxe (CE : 16.1.18, n° 401610 / CE : 28.2.18, n° 408016 / CE : 25.6.18, n° 414056 / CE : 19.3.18, n° 402946, etc.), les dépenses entrant dans le calcul de la TEOM seraient précisées. Il s'agirait d'établir un contrôle minutieux des éléments pris en compte dans le calcul de la taxe. Afin de sécuriser les délibérations, cet article prévoit, d'une part, de clarifier les dépenses pouvant être prises en compte dans le calcul de la TEOM et, d'autre part, de fournir une fourchette permettant d'apprécier le caractère proportionnel entre la taxe et les dépenses. En premier lieu, le projet de loi de finances envisage la prise en compte des dépenses directement liées à la définition et aux évaluations du programme local de prévention des déchets ménagers et assimilés

dans la mesure où celles-ci ne sont pas couvertes par des recettes ordinaires n'ayant pas le caractère fiscal. Il définit également les dépenses du service de collecte et de traitement des déchets (CGI : art. 1520 du CGI) comme :

- les dépenses réelles de fonctionnement ;
- les dépenses d'ordre de fonctionnement au titre des dotations aux amortissements des immobilisations lorsque, pour un investissement, la taxe n'a pas pourvu aux dépenses réelles d'investissement correspondantes, au titre de la même année ou d'une année antérieure ;
- les dépenses réelles d'investissement lorsque, pour un investissement, la taxe n'a pas pourvu aux dépenses d'ordre de fonctionnement constituées des dotations aux amortissements des immobilisations correspondantes, au titre de la même année ou d'une année antérieure.

En second lieu, lors de l'examen devant l'Assemblée nationale, l'amendement (n°I - CF 904) a été adopté autorisant jusqu'à 15 % de différence entre le montant de la taxe et les dépenses, avec pour objectif de limiter les risques d'annulation et d'encadrer l'office du juge administratif lorsqu'il apprécie le caractère proportionnel de la taxe.

Enfin, et pour responsabiliser les collectivités locales sur les précautions à prendre lors de l'élaboration de leur fiscalité, celles-ci auraient à leur charge le dégrèvement de la taxe suite à l'annulation de la délibération relative au vote du taux ou du tarif de la TEOM. Cette disposition s'appliquerait aux délibérations prises à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019 ayant été annulées par une décision passée en force de chose jugée.

### Suppression de dépenses fiscales inefficaces (PLF : art. 11 et 11 bis)

L'article 11 modifierait plusieurs dispositions du Code général des impôts afin de supprimer des dépenses fiscales « inefficaces ou sous-utilisées » selon l'exposé des motifs.

Seraient ainsi modifiées :

- la réduction d'impôt établie pour les particuliers qui effectuent des investissements dans le champ du logement social en outre-mer (CGI : art. 199 Undecies C). Le projet de loi prévoit sa reconduction jusqu'au 24 septembre 2018 pour l'acquisition ou la construction de logements réalisées en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à Mayotte et à la Réunion, ainsi que pour les investissements réalisés dans ces départements pour l'agrément desquels une demande est parvenue à l'administration au plus tard le 24 septembre 2018. La condition relative au versement de 50 % de l'acompte pour ces investissements est supprimée. Il est maintenu à Saint-Pierre-et-Miquelon, en Nouvelle-Calédonie, en Polynésie Française, à Saint Martin, à Saint-Barthélemy et dans les îles Wallis et Futuna jusqu'au 31 décembre 2025. L'exonération de taxe de publicité foncière ou de droits

d'enregistrements pour ces cessions de logements est abrogée (CGI : art. 1594 I quater) ;

- l'option permettant aux organismes HLM et aux SEM de ne pas bénéficier du crédit d'impôt concernant l'acquisition de logements serait supprimée ;
- la TVA ne serait plus perçue au taux réduit pour les ventes et apports de terrains à bâtir et de logements neufs des particuliers dans le champ du logement social prévu par l'article 199 undecies C (CGI : art. 296 ter) en Guadeloupe, en Martinique et à la Réunion, ainsi que pour les opérations financées à l'aide d'un prêt aidé de l'État (CCH : R.372-1 et R.372-20 à R.372-24) ;
- de la même façon, l'imposition fixe de 125 € prévue pour l'acquisition de logements sociaux opérée notamment par des organismes HLM et des SEM lorsque ces biens ont été financés à l'aide de prêts conventionnés serait supprimée (CGI : art. 1051).

Pour sa part, l'article 11 bis allongerait le délai de mise en location des immeubles neufs acquis ou construits dans le cadre des dispositifs d'aide fiscale en faveur de l'acquisition et de la construction de logement dans les secteurs locatifs social et intermédiaire en outre-mer de six à douze mois.

### Réforme du régime des plus-values de cessions immobilières (PLF : art. 51 bis A)

Cet article inséré par le Sénat réforme le régime des plus-values de cessions immobilières intervenant à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020.

Le régime actuel entend lutter contre la spéculation, en favorisant les détentions longues avec un taux d'imposition qui diffère en fonction de la durée de détention.

Afin de dynamiser le rythme des transactions, cet article propose :

- de diminuer le taux réel d'imposition de 36,2 % à 15 %, dont 9 % au titre de l'impôt sur le revenu et 6 % au titre de la CSG et des prélèvements sociaux après deux années de détention ;
- de prévenir la spéculation immobilière en maintenant un taux réel d'imposition de 30 % pour les cessions intervenant après une période de détention des biens de moins de deux ans ;
- de rendre le taux réel d'imposition de droit commun unique et permanent quelle que soit la durée de détention afin de favoriser les cessions des biens détenus depuis peu ;
- de supprimer le régime actuel d'abattement pour durée de détention et les abattements exceptionnels tout en prenant en compte l'érosion monétaire dans le calcul de la plus-value afin de contribuer à la neutralité fiscale et sociale.



**Suppression de l'exonération de taxe spéciale sur les conventions d'assurance pour la garantie décès des contrats d'assurance-emprunteur** (PLF : art. 52 et 29) / CGI : art. 995 5°, 1001 / CCH : L.313-3, L.313-19 / loi de finances pour 2012 du 28.12.11 : art. 46)

En matière de contrats d'assurance souscrits en garantie du remboursement d'un prêt, la Taxe spéciale sur les conventions d'assurance (TSCA), au taux de 9 % concerne uniquement la partie de la prime relative aux garanties invalidité, incapacité et perte d'emploi. L'article 52 du projet de loi, tel qu'adopté en première lecture à l'Assemblée nationale étendait l'application de cette taxe à la garantie décès. L'application de la mesure était prévue pour les contrats conclus à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019 ; le produit de la mesure devait être affecté à la société Action Logement Service (ALS), dans la limite d'un plafond de 140 millions d'euros. Le Sénat a supprimé la mesure prévue à l'article 52. En revanche, l'affectation à hauteur de 140 millions d'euros de la TSCA à ALS prévue à l'article 29 du projet n'a pas été modifiée par le Sénat.

**Prorogation de l'aide à l'investissement locatif social en outre-mer** (PLF : art. 55)

Cet article proroge jusqu'au 31 décembre 2025 le crédit d'impôt pour les organismes HLM et les SEM en cas d'acquisition ou de construction de logements neufs dans les départements d'outre-mer (CGI : art. 244, quater X).

**Extension de la réduction d'impôt prévue à l'article 199 undecies C du CGI** (PLF : art. 55 octies / CGI : art. 199 undecies C)

La réduction d'impôt prévue à l'article 199 undecies C du CGI est étendue aux travaux de rénovation ou de réhabilitation des logements sociaux achevés depuis plus de 20 ans situés sur l'île de Tahiti, dans les communes de Nouméa, Dumbéa, Païta, Le Mont-Dore, Voh, Koné et Pouembout et à Saint-Martin. Ces travaux devraient permettre aux logements d'acquies des performances techniques voisines de celles des logements neufs ou permettant leur confortation contre le risque sismique ou cyclonique. La réduction d'impôt serait assise sur le prix de revient des travaux de réhabilitation minoré, d'une part, des taxes versées et, d'autre part, des subventions publiques reçues. Son montant serait retenu dans la limite d'un plafond de 50 000 € par logement. Le projet prévoit qu'elle soit accordée au titre de l'année d'achèvement des travaux. Cette réduction d'impôt ferait l'objet d'une reprise si les conditions d'octroi n'étaient pas respectées.

Pour rappel, cette réduction d'impôt est déjà ouverte à l'acquisition de logements sociaux achevés depuis plus de 20 ans faisant l'objet de travaux de réhabilitation (définis par décret) permettant aux logements d'acquies des performances techniques voisines de celles des logements neufs ou

permettant leur confortation contre le risque sismique ou cyclonique.

**Exonération possible de taxe foncière pour les contrats de location - accession dans l'ancien** (PLF : art. 56 bis C)

Une exonération de Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) de 15 ans est appliquée aux logements neufs faisant l'objet d'un contrat de location-accession PSLA. Sur amendement adopté en première lecture au Sénat, cette exonération pourrait également s'appliquer, sur délibération des collectivités territoriales et des EPCI, aux logements anciens réhabilités faisant l'objet d'un contrat de location - accession conclus avec des accédant qui respectent les plafonds de l'accession sociale (correspondant aux plafonds du prêt locatif intermédiaire majorés de 11 %).

**Crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE)** (PLF : art. 57 / AN : amendement n° 2493 / Sénat : N° II-88)

Le Crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) serait maintenu jusqu'au 31 décembre 2019. Son champ d'application serait néanmoins modifié.

L'exclusion des fenêtres et des chaudières à haute performance énergétique utilisant le fioul a été entérinée par l'Assemblée Nationale. Toutefois, le Sénat a rétabli l'éligibilité des fenêtres sous condition de remplacement d'un simple vitrage par un double ou triple vitrage au taux réduit de 15 % dans la limite d'un plafond par fenêtre fixé par arrêté.

Une extension du champ d'application du CITE a été réalisée par l'amendement (n° 2493) adopté par l'Assemblée nationale. Il étendrait le champ d'application du CITE aux coûts de main-d'œuvre pour l'installation d'équipements de chauffage utilisant des énergies renouvelables et à la dépose de cuve à fioul, au taux de 50 % (au lieu de 30 %). L'éligibilité au crédit d'impôt des dépenses concernées par ces extensions serait conditionnée au respect du plafond de ressources permettant de bénéficier des aides de l'Anah.

**Prorogation de l'Éco-PTZ** (PLF : art. 58)

L'article 58 du projet de loi modifie l'Eco-PTZ individuel et copropriété. Il proroge le dispositif jusqu'au 31 décembre 2021.

Les dispositions présentées ci-dessous seraient applicables aux offres émises à partir 1<sup>er</sup> mars 2019.

■ **Éco-ptz individuel**

Les conditions d'obtention de l'Éco-PTZ individuel sont alignées sur celles du CITE. Pour être éligibles les logements situés en métropole doivent être achevés avant le 1<sup>er</sup> janvier 1990 ; pour ceux situés en Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à la Réunion et à Mayotte, le permis de construire doit être antérieur au 1<sup>er</sup> mars 2010.

Le projet de loi alignerait la condition d'ancienneté de l'Éco-prêt sur celle du CITE : il serait ouvert aux logements achevés depuis plus de deux ans à la

date de début d'exécution des travaux dans tous les cas.

De plus, l'obligation de réaliser un bouquet de travaux d'amélioration de la performance énergétique pour bénéficier de l'Éco-PTZ individuel serait supprimée pour permettre le financement d'une seule action, comme le permet actuellement l'Éco-PTZ copropriété.

Enfin, comme le CITE, les travaux d'isolation des planchers bas ouvriraient droit à l'Eco-prêt individuel. La durée de remboursement serait portée à 15 ans et ce, quelle que soit l'importance ou le nombre des travaux, afin de permettre aux ménages d'emprunter sur une plus longue durée (actuellement, la durée maximale de remboursement est de dix ans, portée à 15 ans pour la réalisation d'au moins trois actions de travaux ou pour des travaux permettant d'atteindre une performance énergétique globale minimale du logement).

#### ■ Éco-prêt copropriété

Dans sa version actuelle, l'Éco-PTZ copropriété permet le financement de travaux sur les parties et équipements communs d'immeubles en copropriété et sur les parties privatives lorsqu'il s'agit de travaux d'intérêt collectif (loi du 10.7.65 : art. 25 f). Pour être éligible, au moins 75 % de quotes-parts de la copropriété doivent être affectées à l'habitation et le copropriétaire ne doit pas avoir précédemment bénéficié d'un Éco-prêt individuel.

Le projet de loi prévoit deux modifications :

- d'une part, la suppression du seuil de 75 % de logements, permettant ainsi l'ouverture de l'Éco-PTZ copropriété aux immeubles de bureaux ou possédant des commerces en rez-de-chaussée ;
- d'autre part, la levée de l'interdiction de bénéficier d'un Éco-prêt copropriété après un Eco-prêt individuel, le cumul étant conditionné par la réunion des deux conditions suivantes :
  - l'offre de l'Éco-PTZ devrait être émise dans un délai de cinq ans à compter de l'Éco-PTZ individuel,
  - la somme des montants des deux prêts devrait être inférieure à 30 000 euros au titre d'un même logement.

#### ■ Cumul Éco-prêt individuel et copropriété

Le délai entre l'Éco-PTZ initial (individuel et copropriété) et l'Éco-PTZ complémentaire ne pourrait excéder cinq ans, dans la limite de deux prêts et de 30 000 euros par logement.

#### Prêt à taux zéro (PTZ) (PLF : art. 58 bis)

Pour les opérations relatives aux logements neufs, la loi de finances pour 2018 a prévu de recentrer le Prêt à taux zéro (PTZ), à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020, aux zones très tendues (zones A et B1) et dans des communes dont le territoire est couvert par un contrat de redynamisation de site de défense. Sur amendement adopté en première lecture au Sénat, le PTZ serait maintenu pour les logements neufs sur tout le territoire.

#### Suppression de l'obligation de constitution des garanties (PLF : art. 58 bis A)

En cas de contestation par un tiers auprès du tribunal administratif du permis de construire ou de la non-opposition à la déclaration préalable, le paiement des impositions afférentes à cette autorisation est différé, sur demande expresse de son bénéficiaire, jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle devenue définitive.

Actuellement, le bénéficiaire de cette autorisation doit constituer des garanties portant sur le montant de ces impositions. Dans le cadre de l'amélioration du contentieux de l'urbanisme opéré par la loi Elan du 23 novembre 2018, le Sénat supprime l'obligation de garantie relative à cette demande. Le bénéficiaire de l'autorisation pourra donc bénéficier de ce différé sans immobiliser ses biens.

#### Allongement du délai d'extinction du dispositif Pinel (PLF : art. 58 quinquies et art. 58 sexies)

Le Sénat repousse au 30 juin 2019 l'extinction du dispositif Pinel en zone B2 et C (31 décembre 2018 actuellement).

Les conditions pour bénéficier du Pinel en zone B2 et C seraient donc les suivantes :

- le projet devrait avoir fait l'objet d'une demande de permis de construire avant le 31 décembre 2017 ;
- la signature de l'acte d'acquisition devrait avoir lieu avant le 30 juin 2019.

Pour sa part, l'article 58 sexies permet aux contribuables ayant réalisé un investissement locatif éligible au dispositif dit « Pinel », alors qu'ils étaient fiscalement domiciliés en France, de conserver, au regard de leurs revenus de source française, le bénéfice de l'avantage fiscal pour les années restant à courir après leur départ hors de France.

#### Indexation des prestations sociales (PLF : art. 65)

Les aides personnelles au logement, à savoir l'Aide personnalisée au logement (APL), l'Allocation logement familiale (ALF) ou sociale (ALS), sont revalorisées chaque année au 1<sup>er</sup> octobre. En principe, cette revalorisation est indexée sur l'évolution de l'Indice de référence des loyers (IRL). Pour 2019 et 2020, le projet de loi de finances déroge à ce principe en prévoyant que la revalorisation serait plafonnée annuellement à 0,3 %.

#### Augmentation de la contribution de la CGLLS à l'ANRU (PLF : art. 74)

Dans le cadre du doublement du financement du Nouveau programme national de rénovation urbaine (NPNRU), les bailleurs sociaux contribueront, en plus de la contribution actuelle de 30 millions d'euros par an, au financement de l'ANRU, via la CGLLS pour un montant de deux milliards d'euros.

L'article 74 du PLF traduit cet engagement pris dans le cadre du Protocole d'accompagnement État-Mouvement HLM 2018-2021 et prévoit que, sur la période 2019-2031, la CGLLS verse chaque année 184 millions d'euros au total, à l'ANRU.

### Création d'une réduction d'impôt pour la rénovation de l'habitat ancien (PLF : art. 74 bis)

Par un amendement du gouvernement, l'Assemblée nationale a inséré une disposition permettant un investissement locatif intermédiaire pour la rénovation de l'habitat ancien d'une durée comprise entre six et douze ans. Seraient visées les acquisitions de logement ayant lieu entre le 1<sup>er</sup> janvier 2019 et le 31 décembre 2021 ; le logement devrait faire ou avoir fait l'objet de travaux d'amélioration définis par décret. Le montant des travaux, facturés par une entreprise, représenterait au moins 25 % du coût total de l'opération.

Cette réduction s'appliquerait exclusivement aux logements situés dans l'une des 222 communes contenues dans le plan « Action Cœur de Ville », dont le besoin de réhabilitation de l'habitat en centre-ville est particulièrement marqué et dans des communes signataires d'une convention d'opération de revitalisation du territoire créée par la loi ELAN (art. 157).

### Rétablissement temporaire de l'aide à l'accession en outre-mer (PLF : art. 74 ter)

Pour mémoire, la loi de finances pour 2018 (loi n° 2017-1837 du 30.12.17) a supprimé dans la plupart des cas, les aides au logement accession pour les prêts et les contrats de location-accession signés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018.

Or, les territoires d'outre-mer sont confrontés à des problématiques d'habitat insalubre ou indigne et des niveaux de revenus plus faibles qu'en France métropolitaine.

Ainsi, l'article 74 ter du projet de loi de finances pour 2019 rétablirait l'Allocation de logement familiale et sociale (ALF ou ALS) accession en Guyane, Martinique, Guadeloupe et à la Réunion, jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2020 dès lors que le logement aura fait l'objet d'une décision favorable de financement prise avant le 31 décembre 2018 par le représentant de l'État sur le territoire.

### Ouverture de l'Allocation de logement temporaire à Mayotte (PLF : art. 74 quater)

Pour mémoire, l'Allocation de logement temporaire (ALT) est une aide financière accordée aux associations et organismes à but non lucratif ainsi qu'aux Centres communaux ou intercommunaux d'action sociale (CCAS, CIAS) qui ont conclu une convention avec l'État et qui logent, dans l'urgence et à titre temporaire, des personnes défavorisées.

Actuellement, Mayotte ne bénéficie pas de ce dispositif. L'article 74 quater ouvrirait à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019 l'ALT à cet archipel.

### Rapports sur l'impact de la Réduction de loyer de solidarité pour les bailleurs sociaux et le financement des CHRS (PLF : art. 74 quinquies, art. 74 sexies)

Le Gouvernement devrait remettre au Parlement avant le 1<sup>er</sup> septembre 2019 deux rapports. Le premier rapport concernerait la Réduction de loyer de

solidarité (RLS). Pour mémoire, la RLS est un dispositif créé par la loi de finances pour 2018, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> février 2018, qui est appliqué aux locataires du parc social dont les ressources sont inférieures à certains plafonds (CCH : L.442-2-1). Concomitamment, l'APL versée aux locataires diminue. Ce rapport aurait pour objet d'évaluer l'impact de la RLS sur l'autofinancement et les capacités d'investissement des Organismes de logements sociaux (OLS).

Le second rapport concernerait le financement des Centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS). Pour mémoire, ces centres relèvent de la mission Cohésion des territoires. Toutefois, ils assurent le soutien, l'accompagnement social, l'adaptation à la vie active et l'insertion sociale des personnes hébergées, autant d'activités rattachables à la mission Solidarité, insertion et égalité des chances. C'est pourquoi, le rapport aurait pour objet d'analyser la pertinence du financement de ces centres via la seule mission budgétaire Cohésion des territoires. En outre, ce rapport aurait pour objet de présenter les modalités de conclusion de partenariats financiers entre les CHRS et d'autres acteurs de l'action sociale.

### Autres dispositions :

Lors de l'examen du projet de loi de finances pour 2019, les deux chambres ont voté plusieurs amendements pouvant impacter le logement :

- la suppression par un amendement de l'Assemblée nationale de l'exonération d'impôt sur les revenus des produits issus de la location ou de la sous-location en meublé et à un prix raisonnable d'une partie de son habitation principale (PLF : art. 2 bis / CGI : art. 35 bis) ; seraient supprimées aussi bien l'exonération pour la location à titre de résidence principale que celle visant les locations de chambres d'hôtes. Cette disposition a été supprimée lors de l'examen par le Sénat ;
- le montant de la taxe foncière d'un bien immobilier gracieusement mis à disposition à une association d'accueil et de logement de personnes défavorisées reconnue d'utilité publique serait déductible de l'impôt sur le revenu du propriétaire (PLF : art. 2 septies) et 66 % du montant de la valeur locative de ce bien serait inclus dans la réduction d'impôt accordée au titre des dons faits par les particuliers (PLF : art. 2 octies / CGI : art. 200). Le Sénat est revenu sur ces dispositions ;
- l'extension du bénéfice du dispositif Pinel aux logements inclus dans un territoire ayant été couvert dans les huit dernières années par un contrat de redynamisation de site de défense (PLF : art. 2 nonies). Cette disposition a été supprimée lors de l'examen par le Sénat ;
- la création d'un crédit d'impôt pour l'hébergement de réfugiés en France depuis moins d'un an ; ce crédit serait de 5 euros par nuitée attestée par une association d'accueil et de logement de



personnes défavorisées reconnues d'utilité publique, dans la limite d'un plafond annuel de 1 500 euros (PLF : art. 2 decies / CGI : art. 200 ter). Cette disposition a également été supprimée lors de l'examen du sénat ;

- le financement d'une expérimentation dans cinq départements permettant la prise en charge à 100 % des coûts de visite par un opérateur de l'Anah et la réalisation d'un audit énergétique avec recommandation de travaux (PLF : art. 39) ;
- la prolongation de deux ans, jusqu'au 31 décembre 2022, de la durée de deux dispositifs d'exonération de Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) applicables dans les Quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) (PLF : art. 56 octodécies) ;
- le versement de la taxe de séjour par les plateformes électroniques qui assurent un service de réservation, de location ou de mise en relation en vue de la location d'hébergements et qui sont intermédiaires de paiement pour le compte de loueurs non professionnels, au plus tard le 31 décembre de l'année de perception (PLF : art. 56 bis) ;
- une précision quant à l'exonération de TFPB : la présence d'un panneau photovoltaïque sur les toits d'un bâtiment ou immeuble générant des

revenus ne remettrait pas en cause le bénéfice d'une exonération de TFPB (PLF : art. 56 decies) ; actuellement, la présence d'un panneau photovoltaïque est susceptible de remettre en cause cette dernière, soit parce que l'immeuble cesse d'être improductif de revenus, soit parce qu'elle conduit à remettre en cause l'affectation exclusive de l'immeuble. Cet article a pour objectif de favoriser le développement de la production d'électricité d'origine photovoltaïque ;

- l'augmentation par le Sénat des ressources des EPCI en charge de l'élaboration du Plan climat air-énergie territorial (PCAET) avec une dotation de dix euros par habitant lors de l'élaboration du PCAET (cinq euros / Hab. dans le territoire de la MGP) puis de cinq euros par habitant pour la mise en œuvre de ce plan (PLF : art. 18 duodécies) ;
- Une précision du Sénat sur le taux de la TVA : 5,5 % pour l'achat par un ménage de droits sur le bâti en Bail réel solidaire (BRS) à un Organisme de foncier solidaire (OFS) et pour les redevances versées au titre du BRS (PLF : art. 22 ter E)

Une commission mixte paritaire doit se réunir afin d'élaborer un texte final.

*En savoir plus : lire le projet de loi de finances pour 2019*

## Projet de loi de financement de la sécurité sociale pour 2019

Concernant les dispositions en lien avec le logement contenues dans le projet de loi de financement de la sécurité sociale pour 2019, trois grandes séries de mesures sont à signaler :

### Les mesures intéressant les prestations sociales

#### ■ Accélérer la convergence tarifaire des forfaits soins des EHPAD (art. 41 / loi du 28.12.15 : art. 58, VII)

Cette disposition s'inscrit dans le cadre de la mise en œuvre de la feuille de route « Grand âge et autonomie » présentée le 30 mai 2018 par la ministre des Solidarités et de la Santé.

La tarification des Établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) a été réformée par la loi d'adaptation de la société au vieillissement du 28 décembre 2015 (art. 58, VII) qui a mis en place une période transitoire de convergence vers le forfait « soins » prévue de 2017 à 2023.

Cette mesure a pour objet de réduire le délai de convergence tarifaire de sept à cinq ans (soit de 2017 à 2021), afin de permettre aux EHPAD présentant un niveau de financement inférieur à celui du tarif soins cible de bénéficier plus rapidement de moyens complémentaires pour renforcer les équipes soignantes auprès des résidents pour, en objectif final, améliorer la qualité des soins et des accompagnements.

#### ■ Indexation des prestations sociales (art. 44)

Le projet de loi de financement de la sécurité sociale revaloriserait toutes les aides sociales pour 2019 et

2020, à l'exclusion notamment des aides personnelles au logement, de la prime d'activité et de l'Allocation adulte handicapé (AAH), lesquelles sont abordées dans le projet de loi de finances pour 2019. Certaines prestations sociales feraient l'objet d'une revalorisation plafonnée à hauteur de 0,3 % par année et ne suivraient pas le cours de l'inflation. Seraient concernées, entre autres, les pensions de vieillesse ou les pensions de retraite.

D'autres prestations sociales continueraient d'évoluer en fonction de l'inflation. Seraient concernées diverses aides telles que le minimum vieillesse, le Revenu de solidarité active (RSA) et l'Allocation pour demandeur d'asile (ADA).

#### ■ Recouvrement des prestations sociales (art. 49)

Pour mémoire, la loi de financement de la sécurité sociale pour 2009 (loi n° 2008-1330 du 17.12.08) a autorisé le recouvrement de l'indu d'une prestation par un organisme de prestations familiales sur les échéances à venir de toutes les autres prestations versées par ce même organisme. À titre d'illustration, un indu de prestation familiale peut être récupéré sur le versement de l'APL.

Dans la continuité de cette disposition, le projet de loi de financement de la sécurité sociale pour 2019 prévoit une mutualisation de tous les organismes de prestations sociales pour permettre la récupération des indus. Ainsi, un indu généré au titre du remboursement des frais de santé pourrait être recouvert par la Caisse des allocations familiales

(CAF) sous la forme de retenues pratiquées sur le versement des prestations familiales, telles que les Allocations de logement familiale (ALF) ou sociale (ALS).

Ce mécanisme n'interviendrait que si le débiteur ne conteste pas le caractère indu de la prestation, qu'il n'opte pas pour son remboursement en une ou plusieurs fois, dans un délai maximum de 12 mois (délai fixé par décret à paraître) et qu'il donne son accord.

Pour le bon fonctionnement de ce dispositif, le Répertoire national commun de la protection sociale (RNCPS) permettrait à un organisme de se renseigner sur les prestations que percevrait son débiteur auprès d'autres organismes. Le recouvrement serait opéré selon les modalités applicables aux prestations sur lesquelles les retenues sont pratiquées. Un décret en fixerait les modalités d'application.

Par ailleurs, afin de lutter contre la fraude en matière de prestations familiales, le projet de loi prévoit que le montant de la retenue pourrait être majoré par le directeur de l'organisme des prestations. En effet, à ce jour, le montant de la retenue mensuelle est identique quel que soit l'origine de l'indu (bonne ou mauvaise foi).

Ainsi, ce montant serait majoré d'un taux ne pouvant excéder 50 % fixé par décret. Aussi, il est prévu que ce taux serait doublé en cas de réitération dans un délai de cinq ans à compter de la notification de l'indu ayant donné lieu à la majoration de la retenue.

#### ■ Délivrance des prestations sociales (art. 50)

Le texte prévoit de moderniser la délivrance des prestations sociales, telles que les APL. Il prévoit une meilleure adéquation entre les prestations sociales

versées et la situation de l'allocataire, la simplification des démarches et la recherche d'un meilleur accès aux prestations.

Pour répondre à ces objectifs, le projet de loi prévoit l'adaptation de toutes les prestations sociales à la situation contemporaine de l'allocataire. Ainsi, certaines prestations comme les APL ne seraient plus calculées sur la base des ressources de l'avant-dernière année (N-2).

Un partage entre les organismes, des données relatives aux ressources serait prévu par le biais de la Déclaration sociale nominative (DSN) afin de récupérer automatiquement toutes les informations nécessaires à l'ouverture et au calcul des prestations.

Le projet de loi prévoit enfin que la Caisse nationale des allocations familiales (CNAF), la Caisse centrale de la mutualité sociale agricole (CMSA), la Caisse nationale de l'assurance maladie (CPAM) et la Caisse nationale d'assurance vieillesse (CNAV) devraient dorénavant définir les orientations en matière de lutte contre les non-recours aux prestations et de simplification des démarches des demandeurs.

Les mesures annoncées seraient applicables à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019. Pour des raisons techniques et à titre transitoire, une base dans laquelle seraient regroupées les données issues des déclarations sur les revenus d'activité et de remplacement serait créée à cette date. Cette base pourrait être consultée par les organismes payeurs pour l'attribution de prestations ou leur calcul et serait supprimée au 1<sup>er</sup> janvier 2020.

*En savoir plus : lire le projet de loi de financement de la sécurité sociale pour 2019*

## Projet de loi relatif à la croissance et la transformation des entreprises

(art. 6, al. 84 et art. 16)

Le projet de loi relatif à la croissance et la transformation des entreprises, présenté le 18 juin 2018 en Conseil des ministres, a été adopté en première lecture par l'Assemblée nationale le 9 octobre 2018, après engagement de la procédure accélérée. Il s'inscrit dans le cadre du Plan d'action pour la croissance et la transformation des entreprises (PACTE). Le texte sera examiné par le Sénat en janvier 2019.

Parmi les 73 articles du projet de loi, trois mesures intéressent plus particulièrement le domaine du logement peuvent être signalées. L'article 6 alinéa 84 prévoit le relèvement du seuil de 20 salariés à 50 pour la détermination de l'assujettissement de l'employeur à la Participation de l'effort de construction (PEEC). Selon l'étude d'impact du projet de loi, cette disposition entraînerait une perte de recettes pour Action Logement Services (ALS) évaluée à 280 millions d'euros en 2019 et à 290 millions d'euros en 2020. Pour la compenser, des mesures seront prévues dans le cadre des projets de loi de finances et de financement de la sécurité

sociale pour 2019 (cf. Projet de loi de financement de la sécurité sociale pour 2019, art. 19, XI).

En outre, le projet (art. 16) comprend une habilitation du Gouvernement à réformer par voie d'ordonnance le droit des sûretés, dans un double objectif :

- clarifier et améliorer la lisibilité du droit des sûretés, dans un souci de sécurité juridique et d'attractivité du droit français ;
- renforcer son efficacité, afin de faciliter le crédit et donc le financement de l'activité économique, tout en assurant l'équilibre entre les intérêts des créanciers, titulaires ou non de sûretés, et ceux des débiteurs et des garants.

À cette fin, le droit du cautionnement sera notamment réformé.

Le texte prévoit également de ratifier l'ordonnance du 27 novembre 2017 relative à la prise en charge des dommages en cas de retrait d'agrément d'une entreprise d'assurance (cf. [Habitat Actualité n° 160](#)). D'autres dispositions du texte (art. 30 à 39) concernent la modernisation de la Caisse des dépôts pour améliorer ses actions en faveur des territoires.



## Fenêtre sur...

### Mission temporaire : évolution du modèle des agences immobilières

(décret du 10.12.18)

Le Gouvernement lance une mission en vue de l'évolution du modèles agences immobilières. Par décret du 10 novembre 2018, **Mickaël NOGAL**, député de Haute-Garonne, est chargé de cette

mission dont l'objectif est notamment de faciliter la mise en location de logements et de simplifier les relations entre propriétaires et locataires.

### Mission habitat indigne

(loi : 23.10.18, n° 2018-1021 / décret du 10.12.18)

Dans le cadre de la Lutte contre l'habitat indigne (LHI) et contre les marchands de sommeil et dans la continuité des mesures mises en place par la loi ELAN du 23 novembre 2018, le Gouvernement a confié une mission à **Guillaume Vuilletet**, député du Val d'Oise. **Alexandra Louis**, députée des Bouches-du-Rhône sera associée à la réflexion pour apporter son expérience du sujet, notamment à Marseille. L'objectif est de proposer des mesures de simplification des mécanismes de lutte contre l'habitat indigne et de favoriser le regroupement des compétences et des procédures pour rendre l'action publique plus efficiente en la matière.

Les travaux pourront être structurés selon les trois grandes étapes suivantes :

- recenser les besoins opérationnels en matière de lutte contre l'habitat indigne et les mettre en

regard de la diversité des procédures et des acteurs concernés par cette problématique ;

- mener des entretiens avec des acteurs de terrains représentatifs de l'ensemble des intervenants en matière de LHI afin de recueillir les avis des acteurs sur les dispositions et les organisations en vigueur, fondés sur leur expérience, d'une part, et leurs éventuelles propositions d'évolution, d'autre part ;
- proposer des évolutions réglementaires et institutionnelles dans la continuité des dispositions votées dans le cadre de la loi ELAN.

Les propositions permettront d'éclairer les travaux interministériels qui aboutiront à la rédaction de l'ordonnance prévue par la loi ELAN. La remise du rapport est prévue fin mai 2019.

### Les acteurs

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

(décrets du 16.10.18 et du 24.10.18, décrets n° 2018-1145, n° 2018-1147, n° 2018-1146 du 3.12.18)

**Jacqueline Gourault** a été nommée ministre de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales.

Sont nommés auprès d'elle **Sébastien Lecornu**, ministre chargé des Collectivités territoriales et **Julien Denormandie**, ministre chargé de la Ville et du Logement.

Les attributions de la ministre sont complétées par décret du 24 octobre 2018. Chargée de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales, elle « élabore et met en œuvre la politique du Gouvernement en matière de décentralisation, de développement et d'aménagement équilibrés de l'ensemble du territoire national et de solidarité entre les territoires ». Elle « concourt aux politiques d'innovation, de soutien à l'investissement, et participe à l'élaboration et à la mise en œuvre de la politique du Gouvernement en matière de transition écologique et numérique des territoires ». Elle « prépare et met en œuvre la politique du Gouvernement à l'égard des collectivités territoriales en veillant à ce qu'elle contribue à renforcer la cohésion entre les territoires ».

Au titre de ses attributions relatives à la décentralisation, elle prépare et met en œuvre la politique de renforcement des responsabilités locales, anime le dialogue national avec les collectivités territoriales, propose toutes mesures propres à faciliter l'exercice de leurs compétences et veille à leur mise en œuvre. Elle prépare les orientations stratégiques du Gouvernement pour le développement des métropoles.

Le décret précise également qu'elle est chargée, conjointement avec le ministre de l'Action et des Comptes publics, de la définition des orientations du Gouvernement concernant les finances locales et de la politique de solidarité financière entre les collectivités territoriales. Enfin, elle participe, en liaison avec le ministre de l'Action et des Comptes publics, à la définition des orientations du Gouvernement concernant la fonction publique territoriale. Deux décrets du 13 décembre précisent le champ d'intervention des deux ministres auprès de la ministre de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales.

**Sébastien Lecornu** contribue notamment à l'élaboration des mesures propres à faciliter l'exercice de leurs compétences par les collectivités territoriales et par leurs groupements, s'agissant en particulier de leur organisation et des modalités de leur financement et suit leur mise en œuvre. Il prépare et

met en œuvre la politique de renforcement des responsabilités locales. Il anime le dialogue national avec les collectivités territoriales. Il prépare les orientations stratégiques du Gouvernement pour la décentralisation et le développement des métropoles.

**Julien Denormandie**, au titre de la ville, est chargé des politiques menées en faveur de la qualité du logement et de l'habitat et de leur insertion dans le tissu urbain, ainsi que du renouvellement urbain. Il participe à l'élaboration des règles relatives à l'urbanisme et à la construction qui concernent ces attributions.

Il élabore et met en œuvre notamment la politique en faveur des quartiers défavorisés des zones urbaines, ainsi que les politiques d'intégration.

Il participe à la politique de lutte contre la précarité et l'exclusion et notamment la politique de logement et d'hébergement des populations en situation d'exclusion.

Au titre du logement, il élabore les règles relatives au logement social, à l'accès au logement, aux relations locatives, aux aides au logement, à la réhabilitation et à l'amélioration de l'habitat et en suit la mise en œuvre.

Il contribue notamment à l'élaboration de la législation fiscale et financière en matière de logement. Un troisième décret de la même date vient les compléter.

### Action Logement

La direction générale d'Action Logement Services a été confiée à **Jean-Luc Guitard**. Il dirigeait Action Logement Immobilier depuis janvier 2017. Il remplace **Élodie Aucourt-Pigneau** qui prend la direction d'Alliade Habitat, filiale rhônalpine d'Action Logement Immobilier.

## Édition

## ANIL

## La valeur ajoutée de l'information personnalisée par les ADIL



Le réseau ANIL/ADIL a mené une étude en 2017 et 2018 pour mesurer l'impact de l'information donnée par les ADIL :

- sur la sécurisation des projets d'accession à la propriété des ménages ;
- sur la fluidité des rapports locatifs au travers de deux études portant sur la restitution du dépôt de garantie et sur le congé donné par le propriétaire ;
- sur les situations d'impayés de loyer pour les locataires et les propriétaires.

*En savoir plus : lire la synthèse des études d'impact sur la valeur ajoutée de l'ADIL sur la sécurisation des projets d'accession à la propriété, sur la fluidité des rapports locatifs et sur la résolution des impayés en phase précontentieuse*

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

## Les aides financières au logement



L'édition 2018 de cette brochure présente les conditions d'accès aux multiples aides proposées. Elle définit les plafonds de ressources, le montant des prêts et les zones géographiques concernées.

*En savoir plus : lire la brochure*

## Qualitel

## Étude sur la performance acoustique des logements anciens



Quels sont les niveaux réels de bruits mesurés dans ces bâtiments ? Quels types de bruits sont les plus gênants pour les occupants ? Des mesures acoustiques et des enquêtes de satisfaction auprès des habitants ont permis à Qualitel de constater un inconfort certain dans les logements anciens.

L'étude révèle un autre problème majeur : la rénovation thermique accentue les nuisances sonores provenant de l'intérieur.

*En savoir plus : lire l'étude*

## Caisse des dépôts

## Atlas - Logement &amp; territoires



La direction des prêts sur fonds d'épargne de la Caisse des dépôts actualise son Atlas du logement et des territoires. Il propose une cartographie des logements et du parc locatif social dans les territoires métropolitains et d'outre-mer en présentant les chiffres clés du logement, et plus

particulièrement du logement social, et en fournissant un éclairage selon les départements et les principaux EPCI.

*En savoir plus : lire l'étude*

Date de publication : 14 décembre 2018  
N° ISSN : 09996-4304

Directrice de la publication : Roselyne Conan  
Comité de rédaction : Aline Abauzit, Maxime Chodorge, Sophie Colin,  
Clément Degeeter, Laura Delorme, Nicole Maury, Louis du Merle, Sylvie  
Merlin, Dalila Mokrani, Amina Oumarou Ibrahim, Clément Pavard, Hilda  
Schmit, Mélanie Sène, Christophe Trinh  
Assistante de rédaction : Marie-Claire Benard