

COMITÉ LOCAL DE L'HABITAT

2 octobre 2015

Centre administratif des Alpes-Maritimes, salle des conférences Estérel

Documentation sur l'actualité liée au logement

⇒ **Loi n° 2015-990 du 6 août 2015 dite « Macron » pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques.**

Source : ANIL – Analyses juridiques 2015 n° 2015-21

<http://www.anil.org/analyses-et-commentaires/analyses-juridiques/analyses-juridiques-2015/developpement-de-loffre-de-logements-et-loi-pour-la-croissance-lactivite-et-egalite-des-chances-economiques/>

⇒ **Loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte.**

Source : communiqué de presse du 22 juillet 2015 du ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité

http://www.territoires.gouv.fr/IMG/pdf/cp_transition_energetique_et_croissance_verte.pdf

⇒ **Ordonnance n° 2015-1075 du 27 août 2015 relative à la simplification des modalités d'information des acquéreurs prévues aux articles L. 721-2 et L. 721-3 du code de la construction et de l'habitation.**

Source : article de Yves Rouquet - Dalloz Actualité - <http://www.dalloz-actualite.fr>

⇒ **Décrets du 12 mai 2015 relatifs à la réforme de la demande de logement social :**

- décret n° 2015-522 portant diverses dispositions modifiant le code de la construction et de l'habitation en matière de demande de logement social
- décret n° 2015-523 relatif au dispositif de gestion partagée de la demande de logement social et à l'information du demandeur
- décret n° 2015-524 relatif au contenu, aux modalités d'élaboration, d'évaluation et de révision du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs

Source : article de la Fédération nationale des Offices Publics de l'Habitat

<http://www.foph.fr/oph/Actualites/Publication+de+trois+d%C3%A9crets+dat%C3%A9s+du+12+mai+2015+relatifs+%C3%A0+la+r%C3%A9forme+de+la+demande+de+logement+social>

⇒ **Décret 2015-908 du 23 juillet 2015 relatif à la simplification des règles d'urbanisme applicables à certains projets de construction de logements**

Source : article de l'Ordre des architectes - 14/09/2015

<http://www.architectes.org/actualites/nouvelles-derogations-au-plu-et-allegement-des-obligations-de-realisation-d2019aires-de-stationnement/>



Accueil > Analyses et commentaires > Analyses juridiques > Analyses juridiques 2015 > Développement de l'offre de logements et loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques

Développement de l'offre de logements et loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques

N°2015-21 / À jour au 12 août 2015

[Loi n°2015-990 du 6.8.15](#) : JO du 7.8.15

Logement intermédiaire : les modifications apportées par la loi pour la croissance et l'activité et l'égalité des chances économiques

Sept articles de la loi pour la croissance et l'activité dite « Macron » ont pour objet de promouvoir le développement des logements intermédiaires.

Suppression du zonage spécifique pour le logement intermédiaire au sens de l'ordonnance du 20.2.14 (art. 73 / CCH : L.302.16, L.422-2, L.421-1, L.254-1, L.302.1)

L'ordonnance du 20 février 2014 (JO du 21.2.14) vise à développer une offre de logements intermédiaires, en location ou en accession, dans les territoires marqués par un décalage croissant entre les prix du parc privé et ceux du parc social.

Elle permet de prévoir ce type de logements dans les programmes locaux de l'habitat (PLH). Elle met en place un nouvel instrument au service de la production de logements intermédiaires : le « bail réel immobilier » appelé BRILO qui, par une dissociation du foncier et du bâti, en diminue le coût. Enfin, elle définit le cadre d'intervention des organismes de logement sociaux (OPH et SA HLM) qui peuvent créer et gérer de tels logements (cf. [analyse juridique n°2014-06](#)).

Les communes concernées par le dispositif mis en place par l'ordonnance étaient jusqu'alors celles soumises à la taxe sur les logements vacants (1 151 communes au sein de 28 agglomérations, listées par l'annexe du [décret du 10.5.13](#)) et les communes de plus de 15 000 habitants, en forte croissance démographique (liste de 5 communes fixée en annexe II du décret du 1er août 2014, à l'exclusion de celles faisant l'objet d'un constat de carence au titre de la loi SRU (quota de logements sociaux)).

Ce zonage spécifique est supprimé. Les outils de développement du logement intermédiaire cités peuvent désormais être mis en œuvre sur tout le territoire à l'exclusion des communes carencées au titre de la loi SRU. En revanche, les autres critères de définition du logement intermédiaire demeurent inchangés. Ainsi, sont toujours qualifiés de logements intermédiaires (au sens de l'ordonnance) les logements qui :

- font l'objet d'une aide (directe ou indirecte) accordée par l'État, par une collectivité locale ou l'un de ses groupements ou toute autre personne morale, cette aide étant conditionnée au respect, pendant une certaine durée, de conditions de ressources des occupants, de prix ou de loyers ;
- sont occupés à titre de résidence principale, pendant la durée fixée lors de l'attribution de l'aide, par des personnes qui remplissent des conditions de ressources ; ces plafonds étant fonction de la composition du ménage, de la localisation et du mode d'occupation du logement (décret du 30.9.14 : JO du 1.10.14) ;
- respectent, pendant la même durée, des conditions de prix ou, pour les logements donnés en location, de loyer (décret du 30.9.14 : JO du 1.10.14).

Pour mémoire, certains textes d'application sont à paraître notamment les modalités d'application du BRILO (modalités de contrôle de l'affectation des logements, sanctions liées au non-respect de cette affectation, méthode de calcul de la valeur des droits réels afférents aux logements, objets du bail).

On rappellera toutefois que les outils fiscaux visant à développer l'offre de logements intermédiaires ne peuvent être mis en place que dans certaines zones du zonage ABC prévu par l'[arrêté du 1er août 2014](#).

Ainsi :

- Le dispositif d'aide à l'investissement locatif intermédiaire dit « Pinel » s'applique dans les zones A et B1 du zonage ABC. Par dérogation, l'avantage fiscal peut également être accordé pour des logements situés dans des communes de zone B2 ayant fait l'objet d'un agrément du préfet de région.
- Le dispositif fiscal applicable aux investisseurs institutionnels, introduit par la loi de finances pour 2014 (art. 73), ne s'applique que dans les zones A et B1 du zonage ABC.
- Le prêt locatif intermédiaire est octroyé sans autorisation administrative dans les zones A et B du zonage ABC. En revanche, une autorisation préalable est requise pour les logements en zone C.
- Enfin le conventionnement Anah intermédiaire (CCH : L.321.4) est applicable sur tout le territoire.

Zone de majoration de constructibilité pour le logement intermédiaire (art. 79 / CU : L.127-2 nouveau)

Afin d'assurer le développement du parc de logements intermédiaires, un nouveau mécanisme de majoration des droits à construire est créé. Inspiré de celui qui existait déjà pour les logements sociaux (CU : L.127-1), ce nouveau mécanisme prévoit,

quant à lui, pour les programmes de logements comportant des logements intermédiaires, une majoration de constructibilité pouvant aller jusqu'à 30 % (contre 50 % pour le logement social).

Modalités de mise en place des zones de majoration

Les communes couvertes par un PLU ou un document en tenant lieu ont la faculté, depuis le 8 août 2015, de délimiter dans leur règlement, des secteurs à l'intérieur desquels se situent des programmes de logements comportant des logements intermédiaires. La création de ces zones de majoration permet ainsi à ces derniers de bénéficier d'une majoration du volume constructible⁷ des programmes de logements.

Le recours à ce dispositif volontaire est facilité puisque sa mise en place dans le règlement du PLU se fait par le biais de la procédure de modification simplifiée, procédure plus souple qui ne nécessite qu'une mise à disposition du public (CU : L.123-13-3).

Étendue de la majoration

Cette majoration est soumise à une double limite. Elle est tout d'abord limitée à 30 % du volume constructible, et ce, pour chaque secteur délimité dans le règlement. Puis, pour chaque opération de construction, la majoration ne peut être supérieure à la part de logements intermédiaires par rapport au nombre total de logements de l'opération.

Exemple : dans le règlement de son PLU, une commune a fixé une majoration de 30 % du volume constructible pour les constructions de logements comportant des logements intermédiaires. Dans ce cas, si un programme prévoit la construction de 28 logements, dont 7 logements intermédiaires, la majoration du volume constructible ne pourra pas excéder 25 %. Seule la construction de 9 logements intermédiaires permettra d'atteindre la majoration maximale de 30 % (dans cette hypothèse, la part de logements intermédiaires est de 32 %).

Il existe une autre limite dans le cas de l'application combinée de ce nouveau mécanisme pour le logement intermédiaire avec le bonus de constructibilité pouvant être accordé aux constructions performantes énergétiquement (CU : L.128-1). Dans cette hypothèse, les majorations applicables ne peuvent toutefois conduire à autoriser un dépassement de plus de 50 % du volume autorisé par le gabarit de la construction.

Logements expressément exclus

Bien qu'ils soient soumis aux mêmes plafonds de ressources et de loyers prévus dans le cadre du logement intermédiaire, les logements destinés à ouvrir droit à la réduction d'impôt « Pinel »⁸ (CGI : art. 199 novovicies) ne sont pas concernés par cette majoration. Cette exclusion est justifiée par le fait que les logements intermédiaires bénéficiant de la réduction d'impôt « Pinel » sont tenus de manière temporaire au respect de plafonds de ressources et de loyers. Ils sont ensuite destinés à devenir des logements du « marché libre », alors que les logements intermédiaires visés par le mécanisme de majoration resteront définitivement intermédiaires.

Délégation des aides en faveur du logement intermédiaire pour les délégataires des aides à la pierre (art. 72 / CCH : L.301-3, L.301-5-1, L.301.5.2 / CGCT : L.3641-5, L.5217-2, L.5219-1)

Les aides en faveur du logement intermédiaire peuvent désormais être déléguées par l'État aux collectivités territoriales et à leurs groupements, délégataires des aides à la pierre :

- EPCI, Métropoles, Métropole du Grand Lyon disposant d'un PLH exécutoire,
- Métropole du Grand Paris dès lors qu'elle dispose d'un plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement exécutoire,
- Départements.

Pour les EPCI qui disposent d'un PLH exécutoire, les nouvelles conventions portent obligatoirement sur ces nouvelles compétences.

Les conventions conclues avant l'entrée en vigueur de la loi du 6 août 2015 peuvent faire l'objet d'un avenant pour prendre en compte ces nouvelles compétences.

Cadre d'intervention des organismes de logement social (art. 74 / CCH : L.421-1, L.422-2 et L.422-3)

Logements intermédiaires et service d'intérêt économique général jusqu'au 1er janvier 2020 (art. 74 / CCH : L.411.2)

Les différentes catégories d'organismes HLM peuvent bénéficier d'une exonération d'impôt sur les sociétés pour les opérations réalisées au titre du service d'intérêt économique général (SIEG) défini à L.411.2 du CCH.

La loi du 6 août 2015 prévoit qu'à compter du 1er janvier 2020, les opérations portant sur des logements intermédiaires ne feront plus partie du SIEG. Elles seront soumises de plein droit à l'impôt sur les sociétés.

Compétence en matière de production de logements intermédiaires (art. 74/ CCH : L.421-1-18, L.422.2, L.422-3°)

Les organismes HLM (offices publics de l'habitat, sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré, sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré) ont la possibilité de construire et d'acquérir de nouvelles opérations de logements intermédiaires dans la limite de 10 % de leur parc locatif conventionné. Ils peuvent également améliorer, attribuer, gérer et céder de tels logements.

Filiales des organismes HLM dédiées au logement intermédiaire (art. 75 et 76/ CCH : L 421.1, L 422-2, L 422-3)

L'ordonnance du 20 février 2014 permet aux organismes HLM de créer des filiales dédiées au logement intermédiaire.

Jusqu'alors les filiales ne pouvaient que construire et gérer des logements intermédiaires. L'objet social de ces filiales dédiées au logement intermédiaire est élargi afin qu'elles puissent également acquérir de tel logements. Elles ont également la possibilité d'acquérir des immeubles en vue de leur transformation en logements locatifs intermédiaires.

Par ailleurs, l'article 74 donne la possibilité aux organismes HLM de constituer, entre eux, des sociétés de logements intermédiaires. Ces sociétés seront contrôlées conjointement par des organismes HLM et soumises aux mêmes règles que les filiales de logements intermédiaires.

En outre, les règles relatives à la gouvernance de ces filiales sont assouplies avec la suppression de l'interdiction d'avoir des administrateurs communs avec ceux de l'organisme actionnaire.

Ratification de l'ordonnance sur le logement intermédiaire (art. 77)

La loi du 6 août 2015 ratifie l'ordonnance du 20 février 2014.

Changement d'usage temporaire de bureaux en logements (art. 81 / CCH : L.631-7-1 B nouveau)

Pour les communes de plus de 200 000 habitants, la possibilité est ouverte de créer un régime de changement d'usage temporaire de locaux professionnels en vue de les affecter à l'habitation. Une délibération du conseil municipal (ou de l'EPCI si la commune est membre de l'EPCI compétent en matière de PLU) peut définir un régime qui autorise, sur simple déclaration préalable, le changement d'affectation de bureaux pour une durée n'excédant pas quinze ans. À l'issue de cette période, ces locaux pourront être de nouveau affectés à un usage autre que l'habitation, sans avoir besoin d'une nouvelle autorisation de changement d'usage.

Des précisions sont apportées sur le cadre de la location d'un logement temporairement affecté à l'habitation :

- le bail doit mentionner le caractère temporaire de cette affectation ;
- le retour des locaux à leur usage antérieur est un motif légitime et sérieux qui justifie un congé (sous réserve de la mention au bail du caractère temporaire de l'affectation du local) ;
- le retour des locaux à leur usage antérieur ne peut constituer un événement justifiant une réduction de la durée du bail.

Bail réel solidaire (art. 94)

Créés par la loi Alur, les organismes de foncier solidaire (CU : L.329-1) sont des organismes sans but lucratif agréés par le préfet de région, ayant pour objet d'acquérir et de gérer des terrains, bâtis ou non, en vue de réaliser des logements et des équipements collectifs. L'organisme de foncier solidaire demeure propriétaire des terrains et consent au preneur, dans le cadre d'un bail emphytéotique, des droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété de logements, à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale, sous des conditions de plafonds de ressources, de loyers et, le cas échéant, de prix de cession.

La présente loi autorise le Gouvernement à prendre par voie d'ordonnance, dans un délai de douze mois à compter de la promulgation de la présente loi, toute mesure de nature législative propre à fixer un cadre juridique au bail de longue durée. Dénommé « bail réel solidaire », ce contrat permettra à l'organisme de foncier solidaire (Code de l'urbanisme : L.329-1) de consentir à un preneur des droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété de logements. Ces opérations seront soumises à des plafonds de ressources, de loyer et, le cas échéant, de prix de cession. Le contrat pourra prévoir une obligation de construire ou de réhabiliter des constructions existantes. En outre, l'ordonnance devra définir les modalités d'évolution du bail, la valeur des droits réels en cas de mutations successives et les règles applicables en cas de résiliation ou de méconnaissance des obligations propres à ce contrat.

Vente en l'état futur d'achèvement par des organismes HLM (VEFA inversée) (art. 98 / CCH : L.433-2)

Le présent texte élargit le dispositif, introduit par la loi Alur, permettant aux organismes d'habitations à loyer modéré (HLM) de vendre en VEFA des logements à une personne privée dans le cadre d'une opération mixte. Cette pratique, dite de « VEFA inversée », a été autorisée par la loi Alur pour une durée limitée à cinq ans et exclusivement sur les terrains appartenant à l'État s'ils avaient été cédés à la suite de la décote prévue par la loi du 18 janvier 2013. La présente loi supprime le caractère expérimental de cette disposition et l'élargit à l'ensemble des zones tendues où s'applique la taxe sur les logements vacants (28 plus grandes agglomérations de France – décret n°2013-392 du 10.5.13). Par ailleurs, il fixe la part maximale de ces logements privés à 30 % de l'opération rendant directement applicable la disposition introduite par la loi Alur en attente d'un décret d'application.

Pour mémoire, le dispositif est encadré : la vente est soumise à l'autorisation du préfet et subordonnée au respect par l'organisme HLM de critères prenant en compte la production et la rénovation de logements locatifs sociaux (critères définis à l'article L.445-1 du CCH).

Par ailleurs, il est fait obligation au bailleur social de produire une comptabilité séparée entre les activités relevant du service d'intérêt économique général (SIEG) et celles n'en relevant pas. Cette séparation comptable est de nature à faciliter le contrôle de l'Agence nationale du contrôle du logement social (ANCOLS) et celui du préfet au regard de la convention d'utilité sociale (CUS).

Faciliter le développement des sociétés d'habitat participatif (art. 99 / CCH : L.200-4, L.200-9-1, L.200-10, L.201-2, L.202-2, L.201-9 et L.202-9-1)

La loi du 24 mars 2014 donne un statut légal à l'habitat participatif. Elle crée deux nouveaux types de sociétés : les coopératives d'habitants et les sociétés d'attribution et d'autopromotion (CCH : L.200-2). La loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques apporte des précisions sur le régime juridique de ces sociétés.

Droit de jouissance proportionnel à la participation au capital

Lorsque, par dérogation aux dispositions régissant les coopératives d'habitants et les sociétés d'attribution et d'autopromotion, un organisme HLM, une société d'économie mixte ou un organisme bénéficiant d'un agrément pour des activités de maîtrise d'ouvrage d'insertion ou d'intermédiation locative et de gestion locative sociale détient un droit de jouissance sur un ou plusieurs logements, ce droit sera proportionnel à sa participation dans le capital de la société.

Ce droit de jouissance lui confère le droit de les mettre en location, dans le respect des dispositions qui leur sont applicables (CCH : L.200-4).

Sociétés coopératives d'habitants / convention temporaire d'occupation

La société coopérative d'habitants est une des catégories des sociétés d'habitat participatif. Elle a « pour objet de fournir à leurs

associés personnes physique la jouissance d'un logement à titre de résidence principale et de contribuer au développement de leur vie collective » (CCH : L.201-2). Il est prévu, à titre exceptionnel, la possibilité de ne pas y établir sa résidence principale. À ce titre, l'associé ou un de ses héritiers (les héritiers ou les légataires d'un associé décédé, dans les limites du délai de deux ans à compter de l'acceptation de la succession ou de la donation (CCH : L.201-9 et L.202-9-1)) doit conclure une convention d'occupation temporaire du logement à titre de résidence principale, au profit de tiers (CCH : L.200-9-1).

Cette convention d'occupation précaire est soumise à la loi du 6 juillet 1989, notamment à son article 11 qui prévoit que les parties peuvent conclure un bail d'une durée comprise entre un et trois ans.

À l'expiration de la convention précaire (CCH : L.201-2 et L.202-2 dernier alinéa), l'associé a trois possibilités :

- il occupe à nouveau le logement à titre de résidence principale,
- il cède ses parts sociales,
- il se retire de la société.

À défaut, son exclusion de la société est prononcée par l'assemblée générale des associés.

Un décret en Conseil d'État précisera les conditions applicables à cette convention temporaire d'occupation.

Lorsque les statuts de la société d'attribution et d'autopromotion prévoient une attribution en jouissance, les héritiers ou les légataires d'un associé décédé, si aucun d'entre eux ne décide d'occuper le logement à titre de résidence principale, sont tenus soit de céder leurs parts sociales, soit de se retirer de la société, après un délai de deux ans à compter de l'acceptation de la succession ou de la donation. À défaut, leur exclusion de la société est prononcée par l'assemblée générale des associés.

Modification de la composition de la Commission nationale de l'aménagement, de l'urbanisme et du foncier (art. 101 / CGPPP : L.3211-7, VII)

Créée par la loi du 18 janvier 2013, la Commission nationale de l'aménagement, de l'urbanisme et du foncier (CNAUF) est chargée du suivi du dispositif de mobilisation du foncier public en faveur du logement. Elle est notamment chargée de s'assurer que la stratégie adoptée par l'État et les établissements publics concernés est de nature à favoriser la cession de biens appartenant à leur domaine privé au profit de la construction de logements sociaux.

La présente loi modifie la composition de la CNAUF, en y ajoutant des représentants des professionnels de l'aménagement. Cette modification est issue d'une recommandation faite dans le [rapport d'information sur la mise en application de la loi du 18 janvier 2013](#) présenté par Mme Audrey Linkenheld et M. Jean-Marie Tetart. Son objectif est d'éclairer les travaux de la commission et les conditions de montage et d'équilibre financier d'une opération d'aménagement, de façon à débloquer des dossiers de cession s'inscrivant dans un périmètre d'opérations d'aménagement.

Notes

1. Le volume constructible est celui qui résulte de l'application des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol.

2. Le dispositif dit « Pinel » est une aide à l'investissement locatif intermédiaire permettant de bénéficier d'une réduction d'impôt fixée à 12 %, 18 % voire 21 % du prix de revient du logement, selon que la durée de l'engagement de location du bailleur est respectivement de 6 ans, 9 ans voire 12 ans. En contrepartie de cet avantage fiscal, ce dernier s'engage à respecter, tout au long de l'engagement de location, les plafonds de loyers et de ressources du logement intermédiaire.



Cabinet de la Ministre du Logement,
de l'Égalité des territoires et de la Ruralité

Paris, le mercredi 22 juillet 2015

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Loi pour la transition énergétique et la croissance verte : des mesures concrètes pour favoriser la rénovation énergétique des bâtiments

Le secteur du bâtiment est le plus important consommateur d'énergie et constitue un gisement majeur d'efficacité énergétique. Il représente chaque année plus de 40 % de la consommation énergétique de la France et près de 25% des émissions de gaz à effet de serre.

Face à ce constat, la loi pour la transition énergétique et la croissance verte, comporte des mesures concrètes pour **lutter contre la précarité énergétique, améliorer la qualité de vie des ménages, renforcer la performance énergétique des bâtiments, et soutenir l'économie.**

Elle fixe notamment comme objectif de **rénover énergétiquement 500 000 logements par an à compter de 2017, dont au moins la moitié est occupée par des ménages aux revenus modestes, visant ainsi une baisse de 15 % de la précarité énergétique d'ici 2020.**

Des mesures pour lutter contre la précarité énergétique et améliorer la qualité de vie des ménages :

- **création d'un « chèque énergie »**, pour aider les ménages les plus modestes (environ 4 millions de bénéficiaires) à régler leur facture d'énergie ;
- **déploiement des compteurs intelligents** d'électricité (Linky) et de gaz (Gazpar), pour permettre aux ménages de suivre et de mieux maîtriser leur consommation énergétique ;
- **création en 2017 d'un carnet numérique de suivi et d'entretien du logement**, pour améliorer ses performances énergétiques ;
- **création de plateformes territoriales de la rénovation énergétique**, pour conseiller les consommateurs sur les financements, les artisans certifiés, les diagnostics énergétiques et la planification des travaux à réaliser ;
- **lutte contre les logements indignes** : la performance énergétique devient l'un des critères du logement décent pour lutter contre les logements indignes.

Des mesures pour aider les ménages, notamment modestes, à réaliser des travaux de rénovation énergétique :

- **création d'un Fonds de garantie de la rénovation énergétique** pour faciliter l'accès des ménages au microcrédit pour réaliser les travaux ;
- développement de **certificats d'économie d'énergie** spécifiques destinés aux ménages les plus précaires ;
- **renforcement des sociétés publiques régionales de tiers-financement**, pour permettre

l'avance des fonds aux particuliers qui souhaitent engager des travaux pour améliorer l'efficacité énergétique de leur logement.

Ces mesures viennent en complément :

- du **crédit d'impôt transition énergétique** ouvert depuis le 1^{er} septembre 2014, qui permet de couvrir 30% des travaux de rénovation thermique dès la première opération - les travaux pris en compte s'élèvent jusqu'à 8 000 euros pour une personne seule, et 16 000 euros pour un couple ;
- et de **l'éco-prêt à taux zéro** simplifié depuis septembre 2014, pour permettre aux propriétaires de bénéficier d'un financement gratuit zéro pouvant atteindre 30 000 euros pour réaliser des travaux de rénovation énergétique, en ayant recours à des entreprises « reconnues garantes de l'environnement » (RGE).

Des mesures pour renforcer la performance énergétique des bâtiments :

- **les rénovations lourdes** (réfection de toiture, ravalement de façade, extension de surface, transformation de combles) **devront respecter des obligations de performance énergétique** ;
- **toutes les constructions publiques** (Etat, établissements publics ou collectivités territoriales) **seront à énergie positive et à haute performance environnementale** à chaque fois que cela est possible, et devront promouvoir l'usage des **matériaux biosourcés** ;
- **les règles d'urbanisme sont simplifiées** pour favoriser les travaux d'isolation et promouvoir des bâtiments exemplaires sur le plan énergétique ou environnementale ;
- **un réseau de déchetteries professionnelles du BTP sera créé** d'ici le 1^{er} janvier 2017, pour améliorer le recyclage des déchets : les distributeurs de matériaux à destination des professionnels du BTP les récupéreront dans leurs sites de vente (ou à proximité) ;
- **les missions du Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique sont précisées** : installé par Sylvia Pinel le 15 juin dernier et présidé par Christian Baffy, président de la Fédération nationale des ESH, il conseille les pouvoirs publics dans la définition et l'évaluation des politiques relatives à la construction pour répondre aux objectifs de développement durable.

Contact presse :

Ministère du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité : 01 44 49 85 13

72 rue de Varenne – 75007 PARIS

www.territoires.gouv.fr

Source : Dalloz Actualité (<http://www.dalloz-actualite.fr>)

Simplification de l'information des acquéreurs

le 2 septembre 2015

CIVIL | Bien - Propriété

IMMOBILIER | Copropriété et ensembles immobiliers | Vente

Une ordonnance du 27 août 2015 simplifie les modalités d'information des acquéreurs d'un bien immobilier soumis au statut de la copropriété.

- Ord. n° 2015-1075, 27 août 2015, JO 27 août
- Communiqué de presse, 26 août 2015
- Rapport au Président de la République

Annoncée lors du Conseil des ministres du 26 août 2015, l'ordonnance n° 2015-1075 du 27 août 2015 modifie les articles L. 721-2 et L. 721-3 du code de la construction et de l'habitation.

Ainsi qu'il est précisé par le ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité, il est question d'amender les dispositions de la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 « afin de fluidifier les transactions immobilières ».

L'insertion par la loi de 2014 de trois articles dans le code de la construction et de l'habitation relatifs à l'information des acquéreurs d'un immeuble soumis au statut de la copropriété avait appelé les plus vives réserves de la part de la pratique, qui y voyait un frein aux transactions (sur le détail des mesures d'information issues de la loi ALUR, V. D. Tomasin, AJDI 2014. 414, spéc. 425).

Sensibles à ces critiques, les pouvoirs publics ont décidé de modifier ces dispositions par voie d'ordonnance, la loi n° 2014-1545 du 20 décembre 2014 autorisant le gouvernement à prendre par ordonnance – à intervenir dans les neuf mois – toute mesure relevant du domaine de la loi pour simplifier les modalités d'information des acquéreurs prévues aux articles L. 721-2 et L. 721-3 du code de la construction et de l'habitation et en préciser le champ d'application.

Retenons tout d'abord de la nouvelle rédaction de l'article L. 721-2 que l'information, qui peut désormais être délivrée « sur tous supports et par tous moyens, y compris par un procédé dématérialisé sous réserve de l'acceptation expresse par l'acquéreur », est allégée :

lorsque celui-ci est déjà copropriétaire dans l'immeuble, ou lorsque la transaction porte sur un lot ou une fraction de lot annexe (emplacement de stationnement ou local tel que cave, grenier, débarras, placard, remise, garage ou cellier). Concernant les informations financières, requises dans tous les cas de figure, elles sont à présent « ciblées sur les seuls éléments utiles pour l'acquéreur » (communiqué de presse, 26 août 2015).

En revanche, l'obligation de remise des procès-verbaux des assemblées générales est renforcée.

Quant au moment auquel la transmission de ces informations va intervenir, le texte précise qu'en cas de promesse de vente, ils sont remis à l'acquéreur, au plus tard à la date de signature de la promesse. Selon le rapport remis au président de la République concernant cette ordonnance, cette possibilité de remise des documents et informations requis en amont de la promesse, en lieu et place d'une obligation d'annexion, présente l'avantage de permettre une réduction significative du volume de l'avant-contrat.

Deux arrêtés d'application sont attendus, le premier concernant le contenu des informations financières et le second, le contenu de la notice d'information relative aux droits et obligations des copropriétaires ainsi qu'au fonctionnement des instances du syndicat de copropriété.

Dalloz actualité © Éditions Dalloz 2015

Notons enfin que l'article L. 721-3 du code de la construction et de l'habitation, entièrement réécrit, se montre plus explicite quant à la sanction attachée au défaut de communication des informations requises (report du point de départ du délai de rétractation ou de réflexion de l'acquéreur).

par Yves Rouquet

Dalloz actualité © Éditions Dalloz 2015

Source : Fédération nationale des Offices Publics de l'Habitat
<http://www.foph.fr/oph/Actualites/Publication+de+trois+d%C3%A9crets+dat%C3%A9s+du+12+mai+2015+relatifs+%C3%A0+la+r%C3%A9forme+de+la+demande+de+logement+social>

PUBLICATION DE TROIS DÉCRETS DU 12 MAI 2015 RELATIFS À LA RÉFORME DE LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL

Le décret n° 2015-522 portant diverses dispositions modifiant le code de la construction et de l'habitation en matière de demande de logement social prend les mesures réglementaires d'application des dispositions de l'article 97 de la loi ALUR du 24 mars 2014 qui a réformé la gestion des demandes de logement social.

Le décret n° 2015-523 relatif au dispositif de gestion partagée de la demande de logement social et à l'information du demandeur précise le contenu et le fonctionnement du dispositif qui doit faire l'objet d'une convention entre les acteurs concernés (EPCI dotés d'un PLH approuvé, bailleurs de logements sociaux et réservataires de logements sociaux, organismes et services chargés de l'information des demandeurs ou de l'enregistrement des demandes), ainsi que les informations devant être mises à disposition du public et des demandeurs de logement social. Le décret n° 2015-524 relatif au contenu, aux modalités d'élaboration, d'évaluation et de révision du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs précise le contenu et les modalités de ce plan élaboré par les EPCI, de manière obligatoire lorsqu'ils sont dotés d'un programme local de l'habitat approuvé, de manière facultative dans le cas contraire.

[Décret n° 2015-522 du 12 mai 2015 portant diverses dispositions modifiant le code de la construction et de l'habitation en matière de demande de logement social](#)

[Décret n° 2015-523 du 12 mai 2015 relatif au dispositif de gestion partagée de la demande de logement social et à l'information du demandeur](#)

[Décret n° 2015-524 du 12 mai 2015 relatif au contenu, aux modalités d'élaboration, d'évaluation et de révision du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs](#)



National – 14/09/2015 – Juridique

Nouvelles dérogations au PLU et allègement des obligations de réalisation d'aires de stationnement

Le décret n°2015-908 du 23 juillet 2015 relatif à la simplification des règles d'urbanisme applicables à certains projets de construction de logements précise la mise en œuvre de certaines dispositions de la loi de simplification du 20 décembre 2014.

Allègement de l'obligation de réaliser des aires de stationnement en matière de construction de résidences universitaires et d'établissement de personnes âgées dépendantes

Pour rappel l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme prévoit que :

Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, lors de la construction d'établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et lors de la construction de résidences universitaires le PLU ne peut exiger la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Si ces derniers sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, le nombre d'aires de stationnement exigible par logement ne peut dépasser 0,5 (soit une aire de stationnement pour deux logements).

Pour toutes les autres catégories de logements, s'ils sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet le PLU ne peut exiger la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

L'article R.123-9-1 du même code, issu du décret du 23 juillet 2015 précise les modalités d'application de l'article susmentionné. Il prévoit que : « trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement. Lorsque le quotient résultant de l'application du précédent alinéa donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte. »

Concrètement, cela signifie que lors de la construction d'établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et lors de la construction de résidences universitaires, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement pour 3 places d'hébergement.

Dans l'hypothèse où ces deux types de constructions se situent à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement pour 6 places d'hébergement.

[article L.123-1-13 du code de l'urbanisme](#)

[article R.123-9-1 du code de l'urbanisme](#)

Précisions sur les conditions et modalités des demande de dérogations aux règles du PLU

L'article 123-5-1 du code de l'urbanisme prévoit que dans les zones tendues l'autorité compétente peut délivrer, sur décision motivée, des permis de construire dérogeant à certaines règles du PLU : gabarit, densité, création d'aires de stationnement et règles de retrait par rapport aux limites séparatives.

L'article R.431-31-2 du code de l'urbanisme, issu du décret du 23 juillet 2015 précise les modalités de demande de dérogation.

Concrètement, le pétitionnaire doit joindre à la demande de permis de construire une demande de dérogation accompagnée d'une note qui précise la nature de la ou des dérogations demandées et qui justifie, pour chacune des dérogations demandées du respect des objectifs et des conditions fixées à L'article 123-5-1 du code de l'urbanisme telle que l'intégration harmonieuse du projet dans le milieu urbain environnant.

L'article R.123-9-2 du code de l'urbanisme, issu du décret du 23 juillet 2015, apporte cependant une limite à la possibilité de déroger aux règles de prospect : celle de respecter l'article R.111-18 de l'urbanisme qui pose le principe suivant : « A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres. »

[article L.123-5-1 du code de l'urbanisme](#)

[article R.431-31-2 du code de l'urbanisme](#)

[article R.123-9-2 du code de l'urbanisme](#)

Sources juridiques :

[Décret n° 2015-908 du 23 juillet 2015 relatif à la simplification des règles d'urbanisme applicables à certains projets de construction de logements](#)