

Lettre n° 23 du 8 décembre 2017

CIRCULAIRES DE L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

Circulaire USH [n°102/17](#) du 2.11.2017 - Guide repères n°41 : « Règlement européen relatif à la protection des données : impacts pour les organismes Hlm ».

LEGISLATION ET REGLEMENTATION

ACCESSIBILITE

[Arrêté du 15 novembre 2017](#) modifiant l'arrêté du 25 juin 1980 portant approbation des dispositions générales du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public (ERP) (JO 30.11.2017).

FISCALITE

[Loi n° 2017-1640 du 1er décembre 2017](#) de finances rectificative pour 2017 (JO 2.12.2017).

LIVRET A

[Arrêté du 27 novembre 2017](#) relatif aux taux mentionnés dans le règlement du Comité de la réglementation bancaire n° 86-13 du 14 mai 1986 relatif à la rémunération des fonds reçus par les établissements de crédit (JO 2.12.2017).

LOI HOGUET

[Arrêté du 16 novembre 2017](#) relatif aux documents justificatifs accompagnant la demande de carte professionnelle européenne pour la profession d'agent immobilier pris en application de l'article 16-11 du décret du 20 juillet 1972 modifié (JO 1.12.2017).

PROCEDURES – COMPETENCE JURIDICTIONNELLE

[Décret n° 2017-1643 du 30 novembre 2017](#) relatif à la création du tribunal d'instance de Paris et à la suppression des vingt tribunaux d'instance d'arrondissement (JO 2.12.2017).



REPONSES MINISTERIELLES

FISCALITE

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE ET RENOVATION DES LOGEMENTS LOCATIFS EN VUE DE LES ADAPTER AUX HANDICAPES.

L'amélioration des conditions de vie des personnes souffrant d'un handicap est une préoccupation constante du Gouvernement. En matière de taxe sur la valeur ajoutée (TVA), le taux réduit de 5,5 % s'applique tout d'abord aux appareillages, équipements et matériels destinés à l'usage des personnes handicapées conformément aux dispositions du 2° du A de l'article 278-0 bis du code général des impôts (CGI). Sont ainsi notamment soumis au taux réduit de 5,5 % de la TVA les équipements spéciaux, dénommés aides techniques et autres appareillages, dont la liste, fixée par arrêté du ministre chargé du budget, permet la prise en compte des évolutions techniques des appareillages, et qui sont conçus exclusivement pour les personnes handicapées en vue de la compensation d'incapacités graves, ou encore les ascenseurs et matériels assimilés, spécialement conçus pour les personnes handicapées et dont les caractéristiques sont fixées par arrêté du ministre chargé de l'économie et des finances. Outre le bénéfice du taux réduit pour tous ces équipements, le taux réduit de 5,5 % est également applicable aux travaux de rénovation des logements locatifs sociaux qui concourent directement à l'accessibilité de l'immeuble et du logement et à l'adaptation du logement aux personnes en situation de handicap conformément au 2° du 1 du IV de l'article 278 sexies du CGI. De plus, les travaux réalisés pour une meilleure accessibilité des personnes à mobilité réduite portant sur des locaux à usage d'habitation achevés depuis plus de deux ans relèvent du taux réduit de 10 % de la TVA selon les dispositions de l'article 279-0 bis du CGI. L'ensemble de ces mesures constitue un effort substantiel consenti par la collectivité nationale à l'amélioration de la vie quotidienne des personnes handicapées. Ces différences de taux de TVA ne constituent pas une injustice mais traduisent la volonté du législateur, dans le respect du cadre européen qui en la matière ne prévoit pas la possibilité d'appliquer un taux réduit aux travaux dans des immeubles qui ne sont pas des locaux d'habitation, d'une part, de contribuer à l'amélioration de la vie quotidienne des personnes handicapées, en veillant à maintenir à jour des évolutions technologiques les listes des équipements concernés et, d'autre part, de favoriser les travaux de rénovation des logements sociaux par un taux de TVA plus faible que le taux réduit applicable aux travaux de rénovation dans les autres catégories de locaux d'habitation. La dépense fiscale relative aux taux réduits de TVA applicables aux travaux dans les logements anciens s'élève déjà à plus de 4 milliards d'euros. Une extension du champ du taux de 5,5 % irait à contre-courant de l'objectif de réduction des dépenses publiques.

[Réponse ministérielle Sénat n° 192 du 23 novembre 2017](#)

TRANSITION ENERGETIQUE

Lutte contre les logements « passoires thermiques ».

Avec la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte (LTECV), la France s'est fixé des objectifs ambitieux en matière de rénovation énergétique, parmi lesquels : - rénover 500 000 logements par an, dont 50 % d'occupants « modestes » en vue de réduire de 15 % la précarité énergétique d'ici 2020 ; - rénover toutes les « passoires thermiques » privées (logements dont la consommation d'énergie primaire est supérieure à 330 kilowattheures par mètre carré et par an, soit les classes F et G du diagnostic de performance énergétique) d'ici 2025. - atteindre l'objectif de disposer d'un parc de bâtiments basse consommation (BBC) à l'horizon 2050. La « Stratégie logement » et le « Plan climat » soulignent que la politique de rénovation énergétique des bâtiments poursuit un objectif social de lutte contre la précarité énergétique. On dénombre aujourd'hui 7 à 8 millions de passoires thermiques en France. Parmi celles-ci, 1,5 million concernent des ménages propriétaires occupant en situation de précarité énergétique. Le Gouvernement se fixe l'objectif de faire disparaître les « passoires thermiques » en 10 ans. Plus précisément, la stratégie logement du Gouvernement précise que : - les logements les plus énergivores du parc social seront rénovés sur 5 ans ; - l'appui à la rénovation énergétique du parc privé sera renforcé pour viser 150 000 rénovations par an de passoires thermiques occupées par des ménages en précarité énergétique. Le grand plan d'investissement propose des mesures en accord avec cet objectif : il prévoit notamment 9 milliards d'euros pour la rénovation énergétique, dont 4,2 pour le résidentiel. Ces investissements doivent notamment permettre de développer les moyens d'intervention de l'Agence nationale de l'habitat (Anah). Enfin, cette politique volontariste s'accompagnera de mesures pour : - faire évoluer le crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) vers une prime forfaitaire favorisant les travaux et prestations les plus efficaces ; - développer les moyens mis à disposition des collectivités ; - développer les aides à la rénovation des bailleurs sociaux ; - déployer sur tout le territoire le service public de la performance énergétique de l'habitat (LTECV, article 22 et 188). Ces orientations seront précisées dans le plan rénovation énergétique des bâtiments. Concernant les mesures pour favoriser la création de bâtiments neufs performants, l'expérimentation « Bâtiment à énergie positive et réduction carbone » permet dès aujourd'hui aux acteurs volontaires de s'engager dans une démarche qui doit permettre de mettre en place la réglementation environnementale dans les meilleures conditions. Cette expérimentation permettra d'apprécier la faisabilité technique et la soutenabilité économique des différents niveaux de performance. Enfin, le label Eco Quartier poursuit son objectif d'émergence d'une nouvelle façon de concevoir, construire et gérer une ville durable en engageant dans le dispositif plus de 500 quartiers d'ici 2018.

[Réponse ministérielle AN n° 524 du 21 novembre 2017.](#)



JURISPRUDENCE

FISCALITE

TFPB DEGREVEMENT ACCESSIBILITE - TFPB DEGREVEMENT ECONOMIES D'ENERGIE

Le Conseil d'Etat apporte des précisions sur les règles d'imputation du dégrèvement de TFPB pour travaux d'économie d'énergie prévu à l'article 1391 E du CGI (imputation sur la TFPB due au titre des immeubles dans lesquels les travaux ont été réalisés et, pour le surplus, sur la TFPB due au titre des immeubles imposés dans la même commune ou dans d'autres communes relevant du même service des impôts, au nom du même bailleur et au titre de la même année).

Le Conseil d'Etat confirme par ailleurs qu'ouvrent droit au dégrèvement, outre les dépenses engagées pour la réalisation d'économies d'énergie, les dépenses exposées pour la réalisation des travaux et prestations qui en constituent un préalable indispensable et qui en sont indissociables.

Enfin, s'agissant du dégrèvement au titre des dépenses d'accessibilité (art.1391 C du CGI), le Conseil d'Etat réaffirme que si les dépenses doivent avoir été engagées pour des travaux qui améliorent effectivement l'accessibilité des immeubles et logements pour des personnes en situation de handicap, ces travaux ne doivent pas nécessairement porter spécifiquement sur des équipements spécialisés pour les personnes handicapées.

[Conseil d'État, 8ème - 3ème chambres réunies, 22/11/2017, 392531.](#)

GESTION TECHNIQUE – CHANTIERS

CLAUSE MOLIERE

Dans un arrêt rendu le 4 décembre 2017, le Conseil d'État s'est prononcé sur la légalité de deux clauses d'interprétariat n'imposant pas systématiquement la maîtrise de la langue française sur un chantier comme le font les clauses Molière proprement dites.

Concernant la clause d'exécution relative à une information sur les droits sociaux

Pour le Conseil d'État, cette clause « *vise à garantir la réalisation d'un objectif d'intérêt général lié à la protection sociale des travailleurs du secteur de la construction en rendant effectif l'accès de personnels peu qualifiés à leurs droits sociaux essentiels* ».

Concernant la clause d'exécution relative à la protection de la sécurité et de la santé des travailleurs

Pour le Conseil d'État, une telle clause permet au maître d'ouvrage de s'assurer « *que chaque travailleur directement concerné par l'exécution de tâches risquées sur le chantier est en mesure de réaliser celles-ci dans des conditions de sécurité suffisantes* ».

[Arrêt Conseil d'Etat du 4.12.2017 n° 413366](#)



DOCTRINE ET ARTICLES

- [Concertation](#) sur le projet de Plan de rénovation énergétique du 24/11/2017 au 31/01/2018
- [Consultation publique](#) : Projet d'arrêté modificatif relatif aux caractéristiques thermiques et aux exigences de performances énergétiques applicables aux bâtiments collectifs nouveaux et aux parties nouvelles de bâtiment collectif (du 27/11/2017 au 17/12/2017)



NOUVEAUTES SUR L'ESPACE DROIT ET FISCALITE

AMIANTE

[Obligation de repérage avant travaux](#), article Actualités Habitat du 30 novembre 2017 par Alima Mial.

*_*_*

GUIDE OPS SLS AU 1^{er} JANVIER 2018

Ce guide met à disposition des responsables de la gestion locative les informations nécessaires à l'application du supplément de loyer de solidarité et à l'établissement des renseignements statistiques concernant l'occupation des logements sociaux, que les organismes doivent transmettre au Préfet.

A noter : ce guide fera l'objet d'une mise à jour en janvier 2018. Le cas échéant, il prendra en compte les apports du projet de loi de finances (PJLF) pour 2018.