

# L'ANNEE JURIDIQUE ET FISCALE 2015

**DIRECTION DES ÉTUDES JURIDIQUES  
ET FISCALES**



**L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT**  
Les Hlm, habiter mieux, bien vivre ensemble



# Introduction

## Les grands textes de l'année 2015

*Ils ont fait l'objet d'un commentaire détaillé dans le supplément d'Actualités habitat n° 1020 du 30 septembre 2015.*

### **L'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics a été publiée au JO du 24 juillet 2015.**

Elle transpose, en droit français, les directives européennes sur la passation des marchés publics du 26 février 2014. Le projet de loi de ratification de ladite ordonnance a été déposé au Sénat le 21 octobre 2015, dans les délais prévus par la loi habilitant le gouvernement à légiférer. Elle a une valeur réglementaire tant qu'elle n'a pas été ratifiée par le parlement. Un projet de loi de ratification a été déposé au Sénat le 21 octobre 2015.

#### **Ce texte vise :**

- ↘ à simplifier et unifier les règles de la commande publique de l'ensemble des acheteurs ;
- ↘ à faire de la commande publique un instrument au service d'une politique volontariste en l'utilisant à des fins économiques, sociales, innovantes et environnementales ;
- ↘ à accroître l'efficacité des dépenses publiques ;
- ↘ à protéger les acheteurs.

#### **Il entrera en vigueur :**

- ↘ à une date fixée réglementairement et, au plus tard, le 1<sup>er</sup> avril 2016.

#### **Il comprend :**

- ↘ une première partie qui porte sur les marchés publics ;
- ↘ une deuxième partie qui fixe les dispositions spécifiques aux marchés de partenariat ;
- ↘ une troisième partie qui procède aux adaptations nécessaires à l'Outre-mer ;
- ↘ une quatrième et cinquième parties qui procèdent à la mise en cohérence du droit interne et prévoient les modalités d'entrée en vigueur de la présente ordonnance.

### **La loi n° 2015-988 du 5 août 2015 ratifiant l'ordonnance n° 2014-1090 du 26 septembre 2014 relative à la mise en accessibilité des établissements recevant du public, des transports publics, des bâtiments d'habitations et de la voirie pour les personnes handicapées et visant à favoriser l'accès au service civique pour les jeunes en situation de handicap.**

A l'occasion de cette ratification, des précisions ont été apportées au dispositif visant la mise en accessibilité des établissements recevant du public, on relèvera plus particulièrement :

- ↘ pour les ERP d'une capacité supérieure à deux cents personnes (ce qui peut être le cas pour le siège social d'un organisme Hlm), l'employeur doit mettre en œuvre une formation à l'accueil et à l'accompagnement des personnes handicapées, à destination du personnel en contact avec les usagers et les clients ;

- ↘ les possibilités de dérogation à la date limite de dépôt d'un Ad'ap (agenda d'accessibilité programmée) ont été élargies : par décision motivée, l'autorité administrative compétente peut proroger le délai de :
  - 12 mois dans les cas où les difficultés techniques liées à l'évaluation ou à la programmation des travaux le justifient ;
  - 6 mois en cas de rejet d'un premier agenda.
- ↘ le complément apporté à l'article L. 111-7-3 du CCH relatif aux dérogations qui peuvent exceptionnellement être accordées pour l'ouverture d'un établissement recevant du public dans un immeuble collectif à usage principal d'habitation existant, lorsque les copropriétaires refusent les travaux de mise en accessibilité dans les conditions prévues à l'article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Il est précisé que le refus des copropriétaires doit être formalisé, par délibération motivée.

En outre, lorsque le propriétaire ou l'exploitant de l'ERP prend à sa charge l'intégralité du coût des travaux, le refus des copropriétaires ne peut être prononcé que pour l'un des motifs suivants : l'impossibilité technique de procéder à la mise en accessibilité ou en raison de contraintes liées à la conservation du patrimoine architectural, lorsqu'il y a disproportion manifeste entre les améliorations apportées par la mise en œuvre des prescriptions techniques d'accessibilité, d'une part, et leurs coûts, leurs effets sur l'usage du bâtiment et de ses abords ou la viabilité de l'exploitation de l'établissement, d'autre part.

- ↘ l'affectation du produit des sanctions pécuniaires qui peuvent être appliquées en cas de non dépôt de l'agenda : il est versé au Fonds national d'accompagnement de l'accessibilité universelle institué afin de faciliter le financement d'actions de mise en accessibilité d'établissements recevant du public (article L. 111-7-12 du CCH) ;
- ↘ il est précisé que pour la mise en œuvre de la procédure du constat de carence (absence de tout commencement d'exécution de l'agenda d'accessibilité programmée, retard important dans l'exécution des engagements, engagements de travaux prévus dans l'agenda non tenus), l'autorité administrative tient compte des difficultés *techniques ou financières* rencontrées par le maître d'ouvrage ;
- ↘ le Gouvernement devra présenter au Parlement un bilan de la mise en œuvre des mesures instituées par l'ordonnance ratifiée avant le 31 décembre 2018 et informer annuellement le Parlement de l'utilisation du produit des sanctions pécuniaires.



**La loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques n° 2015-990 du 6 août 2015** a été publiée au journal officiel du 7 août 2015.

Parmi les principales dispositions qui intéressent les organismes Hlm, on peut signaler :

- ↘ les dispositions de l'article 71 qui permettent aux bailleurs ayant signé un contrat d'achat de détecteurs de fumée au plus tard au 8 mars 2015, de bénéficier d'un délai supplémentaire fixé jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2016, pour les installer ;
- ↘ celles de l'article 73 qui modifie le régime juridique du logement intermédiaire. A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020, les logements intermédiaires ne feront plus partie du service d'intérêt général, tel que défini par l'article L. 411-2 du CCH ;
- ↘ celles de l'article 82 qui apportent une solution à la problématique de l'application dans le temps de la loi du 6 juillet 1989, modifiée par la loi Alur du 24 mars 2014 aux baux Hlm. Sont désormais immédiatement applicables aux baux en cours l'article 7-1 (relatif à la prescription triennale pour les actions dérivant d'un contrat de bail), l'article 15 (relatif au congé), l'article 22 (relatif au dépôt de garantie) et l'article 24 (relatif à la clause résolutoire) ;

- ↘ celles de l'article 86 qui fixe à un mois le délai de désignation des candidats par les réservataires en zones tendues ;
- ↘ celles de l'article 87 qui étendent la liste des bénéficiaires du droit de préemption urbain. Les organismes Hlm sont ainsi visés parmi lesdits bénéficiaires ;
- ↘ celles de l'article 98 relatives au mécanisme de la « VEFA inversée ». Ce mécanisme, initialement prévu pour une durée de cinq ans suivant la publication de la loi Alur du 24 mars 2014, est pérennisé. Il s'applique désormais aux zones tendues et les logements privés cédés en VEFA peuvent représenter jusqu'à 30 % du programme de construction composé majoritairement de logements sociaux. Les organismes devront mettre en place une comptabilité permettant de distinguer les opérations relevant du service d'intérêt général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation et celles qui n'en relèvent pas.

## **La loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République**

On retiendra principalement de ce texte :

- ↘ qu'il renforce les compétences des régions dans des domaines stratégiques. La région se voit ainsi confier la charge de l'aménagement durable et de l'égalité des territoires. Elle élaborera un schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires qui fixera les objectifs de moyen et long terme sur le territoire de la région en matière d'équilibre et d'égalité des territoires, d'implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional, de désenclavement des territoires ruraux, d'habitat, de gestion économe de l'espace, d'intermodalité et de développement des transports, de maîtrise et de valorisation de l'énergie, de lutte contre le changement climatique, de pollution de l'air, de protection et de restauration de la biodiversité, de prévention et de gestion des déchets ;
- ↘ qu'il ouvre une nouvelle phase de rationalisation de l'intercommunalité. La loi fixe à 15 000 habitants le seuil minimal de constitution d'un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre. Ce seuil est toutefois assorti de nombreuses modulations afin de l'adapter à la diversité et à la réalité des territoires, sans pour autant que la population de l'EPCI puisse être inférieure à 5 000 habitants ;
- ↘ qu'il redéfinit la métropole du Grand Paris et crée, dans son périmètre, à compter du 1er janvier 2016, des EPCI dénommés « établissements publics territoriaux » (EPT). Les offices publics de l'habitat précédemment rattachés aux communes ou à leurs groupements situés dans le périmètre des établissements publics territoriaux seront rattachés à ces derniers à compter de l'approbation du plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement et, au plus tard, le 31 décembre 2017.

## **Loi n° 2015-992 du 17 août 2015, publiée au JO du 18 août, relative à la transition énergétique pour la croissance verte.**

Cette loi affiche des objectifs ambitieux en termes de réduction de consommation d'énergie et de substitution d'énergie renouvelable.

Ainsi, dans le bâtiment, 500 000 logements devront être rénovés chaque année à compter de 2017.

- ↘ Les nouvelles règles liées à la construction neuve ou dans l'existant.

Un carnet numérique de suivi et d'entretien du logement sera obligatoire dès le 1er janvier 2017 dans le neuf, et à compter du 1er janvier 2025, pour les logements faisant l'objet d'une mutation. Toutefois, il ne sera pas obligatoire pour les logements Hlm relevant du service d'intérêt général (SIG).

Tous les travaux de rénovation énergétique réalisés doivent permettre d'atteindre un niveau de performance énergétique dans des conditions à préciser par un décret en Conseil d'État.

La loi oblige à installer un système de mesures de consommations individuelles de chaleur et d'eau chaude dans les immeubles chauffés collectivement, sauf s'il peut être rapporté une impossibilité technique ou un coût excessif. La loi précise que la dérogation relative au coût excessif de l'installation ne peut résulter que de la nécessité de modifier l'ensemble de l'installation de chauffage.

La loi prévoit que, désormais, la surconsommation énergétique d'un ouvrage conduisant à un coût exorbitant de son utilisation, rend l'ouvrage impropre à sa destination et relève à ce titre de la garantie décennale.

#### ↳ Les nouvelles règles liées à l'urbanisme

Des dérogations aux règles d'urbanisme (PLU, POS, PAZ) sont prévues, dans des limites qui seront fixées ultérieurement par décret en Conseil d'État, pour la réalisation de travaux d'isolation extérieure et d'isolation surélevée des toitures et pour la mise en oeuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

Des obligations de performances énergétiques et environnementales dans les documents d'urbanisme sont prévues ainsi que des obligations d'exemplarité des constructions sous maîtrise d'ouvrage publique.

#### ↳ Les nouvelles règles touchant les personnes

La loi intègre désormais la performance énergétique dans les critères de décence du logement. Un décret en Conseil d'État précisera le critère minimal de performance énergétique et son calendrier de mise en oeuvre échelonnée.

Les logements collectifs ou individuels vendus par les organismes Hlm respectent au maximum l'étiquette E.

Le dispositif des certificats d'économie d'énergie est aménagé. Il est davantage orienté vers les économies d'énergie réalisées au bénéfice des ménages en précarité énergétique.

Les organismes Hlm, ainsi que les associations placées sous régime de la loi du 1er juillet 1901, qui les regroupent, conformément à la demande de l'USH, sont «éligibles».

Enfin, un chèque énergie est mis en place au 1er janvier 2018 au plus tard. Il remplace la tarification spéciale antérieure. Il bénéficie aux ménages sous revenu fiscal de référence à définir pour acquitter leurs dépenses d'énergie relatives à leur logement ou les dépenses d'amélioration de la qualité environnementale ou de maîtrise de la consommation de leur logement.

# Sommaire

Les grands textes de l'année 2015 .....	2
Accession sociale .....	8
1. PTZ +.....	8
2. PSLA et PTZ+ .....	8
3. APL accession.....	9
4. Délai de rétractation ou de réflexion .....	9
Copropriété .....	10
1. Syndic.....	10
2. Copropriétés en difficulté.....	12
3. Vente de lots de copropriété: information des acquéreurs .....	12
Droit de la consommation.....	13
Energie et environnement .....	13
Fiscalité.....	14
1. TFPB .....	14
2. TVA.....	15
3. Autres mesures .....	16
Foncier et Urbanisme .....	19
Gestion locative .....	22
1. La réforme des attributions de logements sociaux .....	22
2. Le conseil constitutionnel prend position sur la récupération des charges de chauffage par réseaux .....	22
3. Les dispositions spécifiques de la loi n° 2015-990 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques du 6 août 2015 en matière de gestion locative .....	23
4. La loi n° 2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement : les dispositions concernant les organismes Hlm.....	24
5. Transfert de bail .....	24
Habitat participatif.....	25
Loi Hoguet .....	26
Conditions d'exercice en loi Hoguet .....	26
Logement intermédiaire.....	28

Marchés .....	29
1. Contenu des marchés privés .....	29
2. Les règles de passation et d'exécution des marchés publics ou privés .....	29
3. Montant du seuil du schéma de promotion des achats publics socialement responsables .....	30
Vente Hlm .....	31
1. Délai de rétractation ou de réflexion .....	31
2. Vente Hlm : Conditions et normes .....	31
3. VEFA inversée .....	31

# Accession sociale

## 1. PTZ +

### **Loi n° 2015-1785 du 29 décembre 2015 de finances pour 2016**

Le renforcement du PTZ+ annoncé à l'automne 2015 afin de favoriser l'accèsion sociale à la propriété, s'est concrétisé par des évolutions législatives et réglementaires en fin d'année.

**La loi n° 2015-1785 du 29 décembre 2015 de finances pour 2016** (article 107) complétée par le **décret n° 2015-1813 du 29 décembre 2015** (relatif aux prêts ne portant pas intérêt consentis pour financer la primo-accession à la propriété) ont apporté des modifications au régime juridique du PTZ+ codifié aux articles L. 31-10-1 et suivants et R. 31-10-1 et suivants du CCH.

Les évolutions ont pour objet :

- ↘ l'élargissement à l'ensemble du territoire national du PTZ+ dans l'ancien sous condition de travaux ;

- ↘ la hausse des plafonds de revenus ;
- ↘ l'augmentation de la quote-part maximum pouvant être financée par le PTZ+ qui passe à 40 % ;
- ↘ l'assouplissement de la condition d'occupation à titre de résidence principale du logement financé ; cette obligation est limitée pendant les six années suivant le versement du prêt, et non plus pendant toute la durée de remboursement. L'application de cette disposition peut être étendue aux prêts versés antérieurement, sous réserve de l'accord des parties (emprunteur et établissement financier) ;
- ↘ le bénéfice pour tous les emprunteurs du différé de remboursement fixé à 5, 10 ou 15 ans selon les ressources du ménage.

## 2. PSLA et PTZ+

### **Décret n° 2015-1301 du 16 octobre 2015 relatif au prêt ne portant pas intérêt consentis pour financer la primo-accession à la propriété.**

Conformément à l'Agenda Hlm 2015-2018 prévoyant l'ancrage du PTZ+ à la signature du contrat de location-accession PSLA, la loi de finances rectificative pour 2014 avait posé ce principe à l'article L. 31-10-2 du CCH. Les modalités ont été précisées par ce décret.

Les locataires-accédants ayant signé un acte authentique de location-accession depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015, pourront lors de leur levée d'option, le cas échéant, bénéficier de la

réglementation du PTZ+ applicable à la signature de cet acte authentique.

Ce sont les conditions du PTZ+ en vigueur à la conclusion du contrat de location-accession qui pourront être préférées par l'emprunteur : le montant du prêt (quotité et plafonds d'opération), les modalités de remboursement (différé...) et le zonage géographique applicable pour la détermination des ressources.

Le coût total de l'opération, le nombre de personnes destinées à occuper le logement à titre de résidence principale et leurs ressources restent appréciés au jour de l'émission de l'offre de prêt.



Toutefois, le décret précise que cette option ne sera possible qu'après des établissements financiers habilités, c'est-à-dire ceux qui auront

passé un avenant avec la société de gestion des financements et de la garantie de l'accession sociale à la propriété (SGFAS).

### **3. APL accession**

La loi n° 2015-1785 du 29 décembre 2015 de finances pour 2016 (article 140) maintient l'APL accession sans changement de ses modalités au 1<sup>er</sup> janvier 2016, contrairement aux dispositions de la loi de finances pour 2015.

### **4. Délai de rétractation ou de réflexion**

**Article 210 de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances**

Le délai de rétractation ou de réflexion dont bénéficie l'acquéreur non professionnel d'un bien immobilier à usage d'habitation passe de 7 à 10 jours, l'article L. 271-1 du CCH étant modifié par la loi du 6 août 2015 (art. 210). Pendant ce même délai le versement de sommes d'argent par l'acquéreur est interdit sauf exception (art. L. 271-2 du CCH).

# Copropriété

## 1. Syndic

**Décret n° 2015-342 du 26 mars 2015 définissant le contrat type de syndic de copropriété et les prestations particulières, prévus à l'article 18-1 A de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis (JO 28.03.2015)**

Le statut de la copropriété a été fortement impacté par la loi ALUR du 24 mars 2014.

De nombreux décrets d'application sont prévus.

Un an après la publication de la loi, le **décret n° 2015-342 du 26 mars 2015** définissant le contrat type de syndic de copropriété et les prestations particulières, prévus à l'article 18-1 A de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis (JO 28.03.2015) est paru.

Ses dispositions sont intégrées à l'article 29 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Le contrat-type est applicable aux contrats de syndic conclus ou renouvelés après le 1er juillet 2015 pour les syndicats de copropriétaires des immeubles à usage total ou partiel d'habitation.

Seuls les syndicats de copropriétaires composés exclusivement de personnes morales, pour les immeubles à destination totale autre que d'habitation pour lesquels l'assemblée générale a décidé, à la majorité absolue, de déroger à ce contrat-type, peuvent ne pas s'y soumettre.

Ce contrat-type est applicable que le syndic soit professionnel, bénévole, coopératif ou un organisme Hlm (syndic de droit ou non). Il est très détaillé, rappelle la réglementation applicable au syndic, ses missions, la durée du mandat, les règles régissant sa démission ou sa révocation, les horaires et jours d'exercice et d'accueil physique et téléphonique des copropriétaires et des occupants. Le contrat définit les prestations comprises dans la gestion courante. Les prestations particulières pouvant donner lieu à une rémunération

complémentaire sont déterminées de manière limitative.

### **Article 88 de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques**

Par ailleurs, l'obligation de mise en concurrence des contrats de syndic, prévue par l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifié par la loi ALUR du 24 mars 2014 a été revue par l'article 88 de la **loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques**.

Une mise en concurrence tous les trois ans sera le principe, sauf dispense de l'assemblée générale. Les copropriétaires pourront toutefois y déroger, par un vote à la majorité absolue, lors de l'assemblée générale annuelle précédant celle appelée à se prononcer sur la désignation du syndic. Cet assouplissement au principe posé par la loi ALUR est entré en vigueur dans les trois mois de la promulgation de loi, soit le 6 novembre 2015.

Dans le cadre de l'exercice de sa mission, le syndic effectue de nombreuses notifications et envois aux copropriétaires, en principe, par lettre recommandée avec accusé de réception généralement.

### **Décret n° 2015-1325 du 21 octobre 2015 relatif à la dématérialisation des notifications et des mises en demeure concernant les immeubles soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis**

La loi ALUR a créé l'article 42-1 dans la loi du 10 juillet 1965 pour reconnaître au syndic la faculté de procéder par voie électronique pour réaliser certaines mises en demeure et notifications. Le **décret n° 2015-1325 du 21 octobre 2015** relatif à la dématérialisation des notifications et des mises en demeure concernant les immeubles soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis a modifié et complété le décret n° 67-223 du 17 mars 1967 (articles 32 et 64 et articles 64-1 à 64-4 nouveaux).

Les convocations et procès-verbaux des assemblées générales, les mises en demeure (sauf celle préalable à l'inscription de l'hypothèque légale) pourront être faites par voie électronique sous réserve de l'accord exprès du copropriétaire, notamment par lettre recommandée électronique (articles 1369-8 du code civil et décret n° 2011-144 du 2 février

2011 relatif à l'envoi d'une lettre recommandée par courrier électronique pour la conclusion ou l'exécution d'un contrat).

La référence à la télécopie est supprimée.

### **Décret n° 2015-1681 du 15 décembre 2015 relatif à l'information des occupants des immeubles en copropriété des décisions prises par l'assemblée générale**

Autre texte d'application de la loi ALUR, le **décret n° 2015-1681 du 15 décembre 2015** relatif à l'information des occupants des immeubles en copropriété des décisions prises par l'assemblée générale précise les modalités selon lesquelles le syndic devra mettre en œuvre cette nouvelle obligation.

Pour les assemblées générales convoquées à partir du 1<sup>er</sup> avril 2016, le syndic devra assurer cette information auprès des occupants dans les trois mois de l'assemblée générale ayant pris des décisions pouvant avoir des conséquences sur leurs conditions d'occupation et leurs charges, notamment :

- ↘ les décisions relatives à la maintenance et à l'entretien de l'immeuble, aux travaux de toute nature et aux actes techniques concourant à la pré-

### **Décret n° 2015-1907 du 30 décembre 2015 relatif aux modalités de mise à disposition des pièces justificatives des charges de copropriété**

La loi ALUR du 24 mars 2014 a prévu que les modalités de mise à disposition des pièces justificatives des charges seraient désormais fixées par voie réglementaire et non plus par l'assemblée générale.

Le **décret n° 2015-1907 du 30 décembre 2015** relatif aux modalités de mise à disposition des pièces justificatives des charges de copropriété complète le décret n°67-223 du 17 mars 1967 (article 9-1 créé et article 33 modifié).

Le syndic doit :

- ↘ mettre ces pièces à la disposition des copropriétaires pendant une durée fixée au minimum à un jour ouvré, cette durée devant être appropriée à la dimension de la copropriété

paration de ces travaux tels que les diagnostics, les audits, les études techniques ;

- ↘ les décisions relatives à la présence du personnel ou des prestataires.

En revanche, ne peuvent pas être portées à la connaissance des occupants, les décisions relatives :

- ↘ à une saisie immobilière ou une procédure contentieuse opposant un ou plusieurs copropriétaires au syndicat ;
- ↘ aux prestations de gestion confiées au syndic ou pour lesquelles il est mandaté.

Cette information est effectuée par voie d'affichage pendant un mois à l'emplacement prévu à cet effet s'il en existe un ou, à défaut, déposé dans chacune des boîtes aux lettres ou remis selon les modalités habituellement utilisées dans la copropriété pour la remise des courriers.

Les locataires des logements locatifs sociaux situés dans un immeuble en copropriété seront ainsi informés par le syndic de copropriété et non par le bailleur social sauf si ce dernier est également syndic de la copropriété concernée.

- ↘ fixer leur lieu de consultation :
  - soit à son siège social
  - soit au lieu où il assure habituellement l'accueil des copropriétaires.
- ↘ Indiquer le/les jours et les heures de consultation dans la convocation à l'AG appelée à statuer sur les comptes ; ceux-ci sont fixés pendant ses jours et heures d'accueil physique prévus par son contrat lorsqu'il s'agit d'un syndic professionnel

Les pièces justificatives de charges sont classées par catégories et il peut s'agir d'originaux ou de copies.

Les copropriétaires qui peuvent se faire assister par un conseiller syndical peuvent à leurs frais en obtenir copie.

Ces dispositions réglementaires sont applicables aux assemblées générales appelées à statuer sur les comptes et dont la convocation sera notifiée à compter du 1er avril 2016.

## 2. Copropriétés en difficulté

Le titre II de la loi ALUR consacré, notamment aux copropriétés dégradées a profondément remanié les procédures applicables aux copropriétés en difficulté. Le **décret n° 2015-999 du 17 août 2015** relatif aux procédures judiciaires applicables aux copropriétés en difficulté (JO 18. 08. 2015) complète cette réforme sur les points suivants :

- ↳ les modalités de désignation et de rémunération du mandataire ad hoc ;

- ↳ les modalités de désignation et de rémunération de l'administrateur provisoire ;
- ↳ la procédure de mandat ad hoc ;
- ↳ les conditions d'exercice de la mission de l'administrateur provisoire ;
- ↳ les conditions de mise en œuvre de la procédure d'apurement des dettes ;
- ↳ la procédure d'effacement des dettes ;
- ↳ la procédure d'administration provisoire renforcée.

## 3. Vente de lots de copropriété: information des acquéreurs

**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 (JO 28.08.2015).**

La loi ALUR avait prévu l'annexion de nombreux documents aux promesses de vente portant sur des lots de copropriété (ou à défaut à l'acte authentique de vente) en vue d'informer l'acquéreur.

Dès la fin de l'année 2014, la loi n° 2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives avait engagé la refonte de ce dispositif jugé trop lourd et comportait une habilitation à procéder par voie d'ordonnance en ce sens.

Par conséquent, afin d'alléger le volume des promesses de vente, l'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 a été publiée et est entrée en vigueur dès le 29 août 2015, à l'exception des dispositions relatives au diagnostic technique global (créé par la loi ALUR et applicable à compter du 1er janvier 2017) et des informations financières qui seront précisées par un arrêté à paraître.

L'annexion des documents est remplacée par leur remise sur tous supports, par tous moyens y compris par un procédé dématérialisé (sous réserve d'acceptation expresse de l'acquéreur dans ce dernier cas) au plus tard à la signature de l'avant contrat.





## Droit de la consommation

**Ordonnance n° 2015-1033 du 20 août 2015** relative au règlement extrajudiciaire des litiges de la consommation (JO 21/08/2015).

Cette ordonnance transpose la directive 2013/11 UE du 21 mai 2013 sur le règlement extrajudiciaire des litiges de la consommation. Elle a pour objectif de généraliser le processus de médiation pour les litiges opposant les consommateurs et les professionnels et résultant de l'exécution ou de l'inexécution, totale ou partielle, de contrats de vente de marchandises ou de fournitures de prestations de services.

L'ordonnance impose au professionnel de garantir au consommateur, pour lequel il est

gratuit, le recours effectif à un dispositif de médiation de la consommation.

En revanche, la voie de la médiation forcée est interdite.

Le professionnel peut choisir de mettre en place son propre dispositif ou de proposer au consommateur le recours à un médiateur répondant à des exigences légalement fixées.

Les modalités de mise en œuvre du texte font l'objet d'un décret d'application.

(cf. : décret 2015-1382 du 30 octobre 2015 JO 31 octobre 2015 relatif à la médiation des litiges de la consommation).



## Energie et environnement

**Cinq arrêtés, en date du 17 avril 2015** portant sur 5 solutions techniques qui ont été agréées dans le cadre de la réglementation

thermique RT 2012. Ainsi, ces arrêtés précisent les caractéristiques thermiques à prendre compte afin de respecter la RT 2012.

# Fiscalité

## 1. TFPB

### **Loi n° 2015-1785 du 29 décembre 2015 de finances pour 2016 : Abattement de 30 % sur la base d'imposition des logements locatifs sociaux situés en QPV**

À compter de 2016, les organismes Hlm peuvent bénéficier d'un abattement de 30 % sur la TFPB due au titre des logements locatifs sociaux situés dans un quartier prioritaire de la politique de la ville, à condition d'avoir signé le contrat de ville.

On rappelle que l'abattement s'applique à compter de l'année qui suit celle de la signature du contrat de ville, lequel devait donc être signé avant la fin de l'année 2015. Parallèlement, les organismes devaient entamer des discussions en vue de la signature d'une convention d'utilisation de l'abattement de TFPB dans ces quartiers. En outre, ils devaient adresser au service des impôts une déclaration (n° 6668) avant le 31 décembre 2015.

Cet abattement a également posé la question de la compensation, par l'Etat, des pertes de recettes fiscales subies par les collectivités. La loi de finances pour 2016 a rehaussé cette compensation à 40 %.

### **Loi n° 2015-1786 du 29 décembre 2015 de finances rectificative pour 2015 : locaux professionnels**

Les valeurs locatives des locaux professionnels ont fait l'objet d'une révision en 2012/2013. Initialement, les résultats de cette révision devaient être pris en compte pour

l'établissement des bases de la taxe foncière sur les propriétés bâties au titre de l'année 2014. Cette date a été reportée plusieurs fois et est à nouveau reportée de 2016 à 2017 par la loi de finances rectificative pour 2015.

### **Arrêt du Conseil d'Etat du 17 juin 2015 - n° 382248 : Dégrèvements de TFPB pour travaux d'économie d'énergie**

Rappel : l'article 1391 E du code général des impôts prévoit un dégrèvement de TFPB égal au quart des dépenses payées au titre des travaux d'économie d'énergie réalisés dans les immeubles affectés à l'habitation, appartenant aux organismes Hlm.

Le Conseil d'Etat, dans un arrêt du 17 juin 2015 a jugé que "*sont nécessairement incluses dans les dépenses payées à raison des travaux d'économie d'énergie, au sens de l'article 1391 E du code général des impôts, outre les dépenses exposées pour la réalisation des travaux d'économie d'énergie, les dépenses exposées pour la réalisation des travaux et prestations qui en constituent un préalable indispensable et qui sont indissociables (...). Il en est ainsi des travaux préparatoires tels que l'installation d'un échafaudage et la dépose de l'isolation extérieure du bardage existant ainsi que celui des honoraires de maîtrise d'œuvre, dès lors que ces travaux et cette prestation étaient indispensables pour procéder aux travaux d'isolation et de menuiserie extérieures (...) et qu'ils en étaient indissociables*".

## **Arrêt du Conseil d'Etat du 21 octobre 2015 - n° 374751 : dégrèvement de TFPB pour travaux d'accessibilité et d'adaptation des logements aux personnes en situation de handicap**

Rappel : l'article 1391 C du CGI prévoit que les dépenses engagées par les organismes Hlm pour l'accessibilité et l'adaptation des logements aux personnes en situation de handicap sont déductibles de la taxe foncière sur les propriétés bâties versée aux collectivités territoriales.

Le Conseil d'Etat, dans un arrêt du 21 octobre 2015, a précisé que "*pour être déductibles en*

*application des dispositions de l'article 1391 C du CGI*", il n'était pas nécessaire que les travaux portent "*spécifiquement sur des équipements spécialisés pour des personnes handicapées*". Il suffit que les dépenses aient "*été engagées pour des travaux qui, dans leur totalité ou pour partie, améliorent effectivement l'accessibilité des immeubles et logements pour les personnes en situation de handicap*".

Le Conseil d'Etat condamne ainsi la position de l'administration qui, dans certains cas, limitait le dégrèvement aux installations d'équipements spécifiquement conçus pour les personnes handicapées.

## **2. TVA**

### **Loi n° 2015-1785 du 29 décembre 2015 de finances pour 2016 : TVA ACCESSION QPV**

Depuis début 2015, les opérations d'accession sociale à la propriété situées dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville ou à une distance de moins de 300 mètres peuvent bénéficier du taux de TVA de 5,5 %.

Toutefois, selon le texte, il est nécessaire qu'un contrat de ville ait été signé au titre de ce quartier.

Cette condition a posé des difficultés d'interprétation : certains avaient considéré, notamment en raison des retards pris dans le calendrier de signature des contrats de ville, que la demande de permis de construire pouvait être déposée avant cette signature. Cependant, Bercy avait adopté une lecture stricte du texte exigeant que le contrat de ville soit déjà signé à la date de dépôt de la demande de permis. Cette position avait ensuite été quelque peu assouplie et il avait été admis de prendre en compte la signature d'une sorte « d'avant-contrat » de ville.

Finalement, la loi de finances pour 2016 va plus loin en acceptant expressément que le taux de 5,5% s'applique aux opérations pour lesquelles la demande de permis de construire a été déposée entre le 1er janvier

2015 et la date de signature du contrat de ville, sous réserve que celle-ci soit intervenue au plus tard le 31 décembre 2015.

### **Loi n° 2015-1785 du 29 décembre 2015 de finances pour 2016 : TVA Accession sociale en quartiers ANRU (et dans les 300 mètres)**

Pour les opérations d'accession sociale à la propriété situées dans les quartiers faisant l'objet d'une convention avec l'ANRU, la TVA à 5,5 % s'applique aux opérations pour lesquelles la demande de permis de construire a été déposée avant la fin de l'année au cours de laquelle la convention arrive à échéance.

La loi de finances rectificative pour 2014 avait prolongé la durée du dispositif d'une année supplémentaire au profit des quartiers pour lesquels la convention avec l'ANRU était arrivée à échéance en 2014.

La loi de finances pour 2016 va plus loin en maintenant le taux de TVA à 5,5 % pendant les deux années suivant la date de l'échéance de ces conventions pour les opérations dont la demande de permis de construire a été déposée au cours de ces deux années. De même, le taux de 5,5 % pourra s'appliquer aux opérations réalisées en application d'un traité

de concession d'aménagement défini à l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme, signé durant cette même période.

Ce dispositif est destiné aux ZUS qui ne sont pas comprises dans le périmètre d'un quartier prioritaire de la ville.

### **Loi n° 2015-1785 du 29 décembre 2015, de finances pour 2016 : TVA à 10 % pour les opérations de logement intermédiaire**

Depuis 2014, les opérations de construction de logements locatifs intermédiaires (respectant les plafonds de ressources et de loyers « intermédiaires ») peuvent bénéficier du taux de TVA de 10 % sous réserve d'être situées en zones tendues (zones A et B1) et d'être intégrées dans un ensemble immobilier comprenant au minimum 25 % de surface de logements sociaux (logements locatifs conventionnés à l'APL, y compris les logements en « usufruit locatif social », PSLA, établissements d'hébergement temporaire ou d'urgence...). Elles bénéficient également d'une exonération de taxe foncière pendant 20 ans, sous les mêmes conditions.

La loi de finances pour 2016 aménage le dispositif en écartant, dans certains territoires, cette condition liée à un pourcentage minimal de logements sociaux. Cette condition ne sera plus nécessaire dans les communes comptant déjà plus de 50 % de logements locatifs sociaux, au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, et dans les quartiers faisant l'objet d'une convention ANRU au titre du NPNRU.

Ainsi, dans ces zones, les opérateurs pourront donc envisager des opérations composées

### **3. Autres mesures**

#### **Arrêts du Conseil d'Etat du 9 novembre 2015 - n° 384536 et 384537 : taxe sur les salaires et les livraisons à soi-même**

Dans deux arrêts du 9 novembre 2015, le Conseil d'Etat indique que les livraisons à soi-

uniquement de logements locatifs intermédiaires.

#### **Loi n° 2015-1785 du 29 décembre 2015 de finances pour 2016 : facturation de certains travaux d'économie d'énergie au taux de TVA de 5,5 %**

Depuis 2014, certains travaux d'amélioration de la qualité énergétique peuvent être facturés directement à 5,5 % lorsqu'ils sont réalisés sur des logements de plus de 2 ans (article 278-0 bis A du CGI).

Il s'agit des travaux portant sur la pose, l'installation et l'entretien des matériaux et équipements particulièrement performants, dont la liste est donnée au 1 de l'article 200 quater du CGI.

La loi de finances pour 2016 modifie cette liste et donc, le champ d'application de la facturation directe à 5,5 %. On notera, en particulier, que les travaux portant sur les chaudières à condensation sont sortis de la liste au profit des travaux portant sur les chaudières « à haute performance énergétique ».

Ces modifications n'ont, en principe, pas de conséquences négatives pour les logements sociaux qui conservent le bénéfice de la LASM à 5,5 % sur tous les travaux de rénovation ayant pour objet de concourir directement à la réalisation d'économies d'énergie et de fluides, notamment sur l'installation ou sur le gros entretien des chaudières à condensation. En revanche, elles peuvent avoir un impact s'agissant des travaux d'entretien courant portant sur ces équipements (lesquels ne peuvent pas bénéficier de la LASM à 5,5 %).

même d'immeubles "ne résultent pas d'opérations réalisées avec des tiers, ne sont génératrices d'aucun flux financier" et ne doivent donc pas "être regardées comme des produits devant être inclus au dénominateur du rapport défini par les dispositions précitées de l'article 231 du code général des impôts en vue



*de déterminer l'assiette de la taxe sur les salaires".*

Rappel du contexte : les entreprises partiellement exonérées de TVA, comme les organismes Hlm, sont soumises à la taxe sur les salaires selon la formule suivante :

Taxe sur les salaires = rémunération des salariés x (rapport entre le chiffre d'affaires qui n'a pas été passible de la taxe sur la valeur ajoutée et le chiffre d'affaires total) x taux de la taxe sur les salaires.

La question posée au Conseil d'Etat était de savoir si les livraisons à soi-même d'immeubles devaient être comprises dans le "chiffre d'affaires total" utilisé pour le calcul ci-dessus. La réponse du Conseil d'Etat est négative.

#### **Loi n° 2015-1785 du 29 décembre 2015 de finances pour 2016 : exonération d'impôt sur les plus-values réalisées par les particuliers qui vendent un bien immobilier à un bailleur social**

Le régime d'exonération prévu au profit des particuliers vendant un immeuble bâti ou non bâti à un organisme Hlm (ou un autre organisme de logement social assimilé : SEM, AFL...) devait prendre fin au 31 décembre 2015 (art.150 U du CGI).

La loi de finances pour 2016 prévoit une prolongation dans les conditions suivantes : l'exonération s'appliquera aux plus-values réalisées au titre des ventes d'immeubles intervenant avant le 31/12/2016 ou à celles intervenant avant le 31/12/2018 à condition d'avoir été précédées d'une promesse unilatérale de vente ou d'une promesse synallagmatique de vente ayant acquis date certaine au plus tard le 31 décembre 2016.

Cette prolongation s'applique également, dans les mêmes conditions, dans l'hypothèse d'une cession indirecte au bailleur social (cas où le particulier vend le bien immobilier à une collectivité territoriale, à un établissement public de coopération intercommunale ou à un

établissement public foncier en vue de sa cession à un organisme de logement social).

D'autres aménagements sont apportés :

- ↘ La loi de finances pour 2016 écarte l'application de ce régime d'exonération dans les quartiers faisant l'objet d'une convention ANRU au titre du NPNRU.
- ↘ Enfin, le texte est aménagé en cas de cession à une personne autre qu'un organisme de logement social « institutionnel ». On rappelle, en effet, que, depuis 2015, l'exonération peut s'appliquer en cas de cession à une personne qui n'est pas un organisme de logement social, à condition que celle-ci s'engage à construire des logements sociaux dans un délai de quatre ans (exonération de la plus-value au prorata de la surface du bien sur laquelle elle s'engage à les réaliser). La loi de finances précise les conditions requises de manière à mieux encadrer ce dispositif.

#### **Loi n° 2015-1786 du 29 décembre 2015 de finances rectificative pour 2015 : déclaration à l'administration fiscale**

La loi de finances rectificative pour 2015 prévoit que les organismes Hlm et les SEM de logements doivent transmettre chaque année à l'administration des impôts, avant le 1<sup>er</sup> février, par voie dématérialisée, les informations relatives aux locaux loués et à leurs occupants nécessaires à l'établissement de la taxe d'habitation.

Un décret doit venir préciser les modalités de cette obligation. La mesure vise à remplacer les échanges "papier" entre les bailleurs de logements sociaux et l'administration fiscale.

**Loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques : impôt sur les sociétés - logements locatifs intermédiaires**

Depuis 2006, la loi exonère les organismes Hlm d'impôt sur les sociétés sur les logements locatifs intermédiaires (ou PLI) à condition qu'ils représentent moins de 10 % des logements locatifs sociaux détenus par l'organisme (cf. art. L. 411-2 du CCH).

La loi du 6 août 2015 a prévu, à compter du 1er janvier 2020, d'aligner le régime des organismes Hlm sur celui des autres opérateurs institutionnels : ils ne bénéficieront plus de l'exonération d'impôt sur les sociétés au titre de ces logements, qu'il s'agisse de logements intermédiaires nouvellement construits ou de logements intermédiaires plus anciens (anciens PLI etc.).

**Arrêt du Conseil d'Etat du 18 septembre 2015 - n° 376154 : impôt sur les sociétés - crédit d'impôt recherche**

L'article 244 quater B du CGI prévoit que *« les entreprises industrielles et commerciales ou agricoles imposées d'après leur bénéfice réel ou exonérées en application des articles 44 sexies, 44 sexies A, 44 septies, 44 octies A, 44 duodecies, 44 terdecies à 44 quindecies peuvent bénéficier du crédit d'impôt au titre des dépenses de recherche qu'elles exposent au cours de l'année »*.

Le Conseil d'Etat, dans un arrêt du 18 septembre 2015, a jugé qu'en application des dispositions de l'article 244 quater B du CGI, *« les entreprises industrielles, commerciales ou agricoles qui relèvent du régime du bénéfice réel et qui satisfont aux*

*conditions relative à l'effort de recherche définies par ces dispositions mais qui bénéficient, pour tout ou partie de leur activité, d'un régime d'exonération distinct de ceux que cet article énumère limitativement, ne peuvent bénéficier du crédit d'impôt pour dépenses de recherche qu'à raison, le cas échéant, des dépenses de recherche se rattachant à leurs activités non exonérées (...) »*.

Ainsi, les organismes Hlm, qui sont partiellement exonérés d'impôt sur les sociétés sur la base de l'article 207 du CGI (en non sur la base d'un des articles visés par l'article 244 quater B), ne peuvent bénéficier du crédit d'impôt recherche qu'au titre des dépenses de recherche se rattachant à leurs activités non exonérées.

**Loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques n° 2015-990 du 6 août 2015 : procédure Fiscale – facturation électronique**

La Directive TVA 2010/45/UE du 13 juillet 2010, transposée en droit interne par la 3ème loi de finances rectificative pour 2012, a poursuivi l'harmonisation des règles de facturation au sein de l'Union Européenne, en généralisant le recours à la facturation électronique et en lui assurant une égalité de traitement avec la facture émise ou reçue sur support papier.

Dans le prolongement de cette Directive, la loi du 6 août 2015, a habilité le gouvernement à légiférer par voie d'ordonnance pour permettre la généralisation de la facturation électronique dans les relations entre les entreprises. Le projet d'ordonnance est prévu pour le mois d'avril 2016.



# Foncier et Urbanisme

**Décret n° 2015-218 du 25 février 2015** relatif à la procédure intégrée pour le logement (JO 27. 02. 2015).

Créée dans le but d'accélérer les projets de construction par l'ordonnance n° 2013-888 du 3 octobre 2013 et codifiée à l'article L. 300-6-1 du code de l'urbanisme, la procédure intégrée pour le logement (PIL) peut être utilisée depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014.

Le décret susvisé vient en préciser les modalités d'application s'agissant des

procédures engagées postérieurement à sa publication.

Il précise l'autorité compétente pour mener la PIL, la liste des pièces qui devront lui être transmises pour la délivrance du permis de construire, son délai d'instruction ainsi que les modalités d'examen conjoint et d'enquête publique concernant la mise en compatibilité des documents d'urbanisme.

**Instruction du gouvernement du 18 mars 2015.** L'instruction indique les modalités d'application de l'ordonnance n° 2013-888 du 3 octobre 2013 et du décret n° 2015-218 du 25 février 2015 susvisé. Elle précise et explicite la procédure dans son ensemble.

**Décret n° 2015-482 du 27 avril 2015** portant diverses mesures d'application de la loi 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové et relatif à certaines actualisations et corrections à apporter au droit des sols (JO 29. 04. 2015).

Dans l'objectif de prendre en compte l'ensemble des modes d'habitat (caravanes, mobiles-homes...) comme le voulait la loi ALUR, ce décret réalise la mise en place d'un véritable statut de l'habitat léger, en définissant juridiquement la notion de résidence démontable, en précisant, notamment, que sont regardées comme telles « les installations sans fondations constituant l'habitat permanent de leur utilisateur » (cf. art. R. 111-46-1 du code de l'Urbanisme). Le texte prévoit les formalités d'urbanisme à remplir pour leur installation, et une rationalisation de celles

concernant les terrains destinés aux gens du voyage.

En matière d'autorisations d'urbanisme, le décret consacre l'une des mesures phares de la loi « ALUR » visant à confier au préfet la compétence de délivrance des permis de construire dans les communes « carencées » au regard de leur obligation de construction de logement social (cf. R. 422-2 du Code de l'urbanisme).

Il pose également la règle d'interdiction aux services instructeurs d'exiger des pièces complémentaires autres que celles prévues par le code de l'urbanisme, quelle que soit l'autorisation sollicitée.

En revanche, le maire peut désormais se faire communiquer le plan intérieur des projets d'immeubles de logement collectif.

**Décret n° 2015-836 du 9 juillet 2015** relatif à la réduction des délais d'instruction des autorisations d'urbanisme (JO 10. 07. 2015).

Ce texte vise à mettre en œuvre l'objectif annoncé par le Président de la République en janvier 2014 de faire en sorte que tous les permis de construire soient délivrés dans le délai maximum de cinq mois. En effet, en l'état actuel, les délivrances de permis de construire ou d'aménager soumis au respect d'autres législations du droit du sol que le code de l'urbanisme, voyaient leurs délais d'instruction augmentés du fait des avis et accords à recueillir. En conséquence de quoi, le décret modifie les délais d'instruction pour les permis soumis à des législations parallèles afin que le délai total ne dépasse pas, en règle générale, cinq mois.

Par ailleurs, le texte apporte des précisions en matière d'archéologie préventive, notamment en ce qui concerne la procédure de diagnostic dont peuvent faire l'objet certains dossiers de permis de construire.

**Décret n° 2015-908 du 23 juillet 2015** relatif à la simplification des règles d'urbanisme applicables à certains projets d'urbanisme (JO 25.07.2015).

Ce décret, pris en application des articles 12 et 14 de la loi n° 2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises précise les conditions d'application de la limite de construction « d'une aire de stationnement par logement », qui avait été étendue par la loi à la construction des établissements hébergeant des personnes âgées et aux résidences universitaires.

Ainsi, il convient de considérer que trois places d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement.

En zones tendues, il est désormais possible, pour la construction de logements, de déroger

La liste des pièces exigibles est revue pour les projets faisant l'objet d'une convention de projet urbain partenarial (PUP).

aux règles de retrait du PLU fixant une distance minimale par rapport aux limites séparatives. (cf. art. R.111-18 du Code de l'urbanisme).

Le texte précise également les conditions dans lesquelles le pétitionnaire doit formuler sa demande de permis de construire lorsque le projet de construction nécessite une ou plusieurs dérogations au titre de l'article L. 123-5-1.

**Décret n° 2015-914 du 24 juillet 2015** modifiant certaines dispositions du code de l'urbanisme relatives au droit de préemption des communes sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial (JO 26 juillet 2015).

Le décret modifie certaines dispositions du code de l'urbanisme relatives au droit de préemption des communes afin de tenir compte de la possibilité désormais ouverte aux communes par l'article 17 de la loi 2014-626 du 18 juin 2014 dite « loi PINEL » de déléguer leur droit de préemption à certaines personnes, dont les concessionnaires d'opérations d'aménagement .

Il modifie également les dispositions réglementaires pour tenir compte de la modification des délais de rétrocession fixés par la loi.

**Ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015** (JO 24/09/2015) relative à la partie législative du code de l'urbanisme.

Ce texte, pris sur le fondement de l'article 171 de la loi « ALUR » vise, à droit pratiquement constant, à « simplifier l'accès aux normes pour les citoyens ».

La réglementation de l'urbanisme fait désormais l'objet d'un plan remanié figurant dans le livre 1<sup>er</sup> nouveau du code de l'urbanisme.



Le but recherché est une meilleure lisibilité -à défaut de stabilité- réclamée par les praticiens.

**Décret n° 2015-1782 du 28 décembre 2015** modifiant diverses dispositions de la partie réglementaire du code de l'urbanisme (JO 29 décembre 2015).

Le décret met en conformité la partie réglementaire du code de l'urbanisme avec la loi « ALUR ».

Il apporte également des précisions sur les mesures de concertation préalable prévues au III de l'article L. 300-1 et sur l'obligation, dans certains cas, de joindre l'étude d'impact au dossier de permis de construire.

Cette nouvelle codification est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

**Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015** relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme (JO 29 décembre 2015).

Ce décret réalise une codification à droit constant de la partie réglementaire du code de l'urbanisme. Il prévoit également une modernisation du contenu du PLU en créant de nouveaux outils pour les communes et les intercommunalités, tout en préservant les outils préexistants

## 1. La réforme des attributions de logements sociaux

Trois décrets, datés du 12 mai 2015 (n° 2015-522, 2015-523 et 2015-524 JO du 13 mai 2015) ont été pris en application de la loi dite ALUR du 24 mars 2014, dans l'objectif d'améliorer la gestion des demandes de logement social et la transparence des attributions.

Le dispositif devait être opérationnel au 31 décembre 2015, sauf en Ile de France et dans la métropole d'Aix-Marseille-Provence, qui ont un sursis jusqu'au 31 décembre 2016 pour publier leur plan partenarial.

La mise en place du « dossier unique » permet au demandeur de logement social de produire à l'appui de sa demande les pièces justificatives nécessaires à son instruction, en un seul exemplaire. Les pièces peuvent être déposées auprès d'un service qui les enregistre dans le SNE (système national d'enregistrement) ou dans un fichier partagé.

Elles peuvent également être enregistrées par le demandeur lui-même.

Tout EPCI doté d'un PLH approuvé installe un dispositif de gestion partagée des dossiers de demande de logement social. Le public et les demandeurs de logement doivent pouvoir accéder à un certain nombre d'informations relatives aux conditions d'accès au logement social (procédures, délai d'attente, guichets d'enregistrement, critères de priorité, caractéristiques du parc social).

L'article 97 de la loi ALUR (n° 2014-366 du 24 mars 2014) prévoit qu'un Plan partenarial de gestion de la demande de logement social définit les orientations destinées à assurer la gestion partagée de la demande et à satisfaire le droit à l'information des demandeurs. Des précisions sont apportées par l'un des décrets du 12 mai 2015 sur le contenu, les modalités d'élaboration, d'évaluation et de révision du plan.

## 2. Le conseil constitutionnel prend position sur la récupération des charges de chauffage par réseaux

Par une décision du 23 janvier 2015 (n° 2014-441/442/443 QPC), le conseil constitutionnel s'est prononcé sur une question prioritaire de constitutionnalité relative à la conformité aux droits et libertés que la Constitution garantit de l'article L. 442-3 du CCH après la loi du 7 décembre 2010 portant nouvelle organisation du marché de l'électricité.

En soulignant que le principe d'égalité devant la loi n'impose pas que les règles de récupération des charges locatives relatives au chauffage soient identiques quel que soit le mode de chauffage retenu, le Conseil relève que les organismes Hlm ont pu et pourront continuer à récupérer l'intégralité des dépenses qui leur sont facturées par les réseaux d'électricité, de gaz ou d'énergie calorifique.

### 3. Les dispositions spécifiques de la loi n° 2015-990 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques du 6 août 2015 en matière de gestion locative

**L'article 82 de la loi du 6 août 2015** (commentée par ailleurs en introduction) a une importance toute particulière en gestion locative.

Il apporte une précision importante quant aux conditions d'application de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, modifiée par la loi ALUR du 24 mars 2014, aux baux Hlm en cours.

Jusqu'à leur tacite reconduction, les contrats de location en cours à la date de publication de la loi, restent soumis aux dispositions qui leur étaient applicables.

Toutefois, sont immédiatement applicables aux baux en cours (dès le 8 août 2015) :

- ↘ les modifications de l'article 15 relatives au congé, en particulier la réduction à un mois du délai de préavis du congé délivré par le locataire en zone tendue ;
- ↘ les dispositions de l'article 7-1 qui prescrivent par trois ans les actions dérivant d'un contrat de bail ;
- ↘ les modifications de l'article 22 relatives aux modalités de restitution du dépôt de garantie ;
- ↘ les modifications de l'article 24 relatives à la clause résolutoire du bail et l'obligation de saisine de la CCAPEX ;
- ↘ les dispositions des articles 1724, 1751 et 1751-1 du code civil, relatives aux travaux effectués par le bailleur dans le logement, au droit au bail des époux et des partenaires pacsés.

Les autres dispositions de la loi du 6 juillet 1989 introduites par la loi ALUR s'appliqueront aux contrats de location de logements et locaux accessoires à ceux-ci, à compter de la date d'effet de la tacite reconduction du bail.

Ainsi, la loi du 6 août 2015 supprime-t-elle les régimes locatifs différents induits par la loi ALUR suivant la date de signature des contrats et les modalités de leur poursuite (renouvellement ou tacite reconduction).

**L'article 86 de la loi** complète les dispositions de l'article L. 441-1 du CCH en ce qui concerne le délai dans lequel les réservataires de logements doivent proposer des candidats à l'organisme propriétaire.

Il est ainsi indiqué que ce délai ne peut désormais « excéder un mois à compter du jour où l'organisme propriétaire des logements est informé de la vacance ».

Cette disposition est d'ordre public, il ne peut donc y être dérogé conventionnellement.

Cette fixation impérative ne concerne toutefois que les logements situés en « zones tendues » (zones mentionnées au premier alinéa de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989).

Dans les autres zones, le délai de présentation des candidats est toujours librement fixé par la convention de réservation.

Ce sont toutes les conventions en cours à la date de publication de la loi (soit, le 7 août 2015) qui sont concernées, et ceci quel que soit le réservataire.

Enfin, il faut préciser que le texte ne vise que les logements ayant déjà fait l'objet d'une location et non les premières mises en service de programme, puisqu'il est fait référence à la vacance de logement.

#### 4. La loi n° 2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement : les dispositions concernant les organismes Hlm

La loi s'efforce d'anticiper la perte d'autonomie, d'adapter la société au vieillissement de la population, enfin d'accompagner la perte d'autonomie lorsqu'elle survient.

Au nombre des mesures qui ont des conséquences pour les organismes de logement social, on retiendra principalement :

- ↘ la transformation des logements-foyers en « résidences autonomie » : un plafond sera défini par décret pour les personnes dépendantes, ainsi qu'un socle commun de prestations. Un forfait autonomie permettra de rémunérer du personnel autour de ce thème ;

- ↘ la possibilité, dans des programmes bénéficiant d'une autorisation spécifique du préfet, de flécher les attributions de logements construits ou aménagés particulièrement au bénéfice de personnes âgées/handicapées ;

- ↘ Un locataire pourra, à ses frais, et sans que le bailleur ne puisse exiger la dépose des travaux à son départ, adapter son logement à sa situation. Le projet de travaux fera l'objet d'une demande écrite auprès du bailleur, dont le silence au bout de 4 mois vaudra accord.

#### 5. Transfert de bail

##### **Arrêt de la 3<sup>ème</sup> chambre Civile de la Cour de Cassation du 25 mars 2015.**

Il résulte des dispositions de l'article 40 de la loi du 6 juillet 1989 modifiée que l'article 14 de la même loi, relatif au transfert du bail en cas de décès du locataire est applicable aux logements appartenant aux organismes Hlm, à condition que le bénéficiaire du transfert remplisse les conditions d'attribution du logement concerné et que le logement soit adapté à la taille du ménage.

En l'espèce, les trois enfants d'une locataire décédée avaient sollicité le transfert du bail à leurs trois noms. L'organisme bailleur avait refusé le transfert au motif que les enfants du locataire occupant ensemble le logement ne constituaient pas un ménage.

La cour de Cassation confirme la décision de la Cour d'appel de Paris et fait droit à la demande de transfert de bail au motif qu'aucun texte ne fait obstacle à ce que le bail puisse faire l'objet d'un transfert commun aux trois frères et sœur qui vivaient ensemble dans le logement depuis de nombreuses années et que le ménage devait être entendu dans son acception de cellule économique et familiale (Cass civ 3<sup>ème</sup>Ch, 25 mars 2015).



# Habitat participatif

La loi ALUR a consacré l'habitat participatif et créé deux formes de sociétés d'habitat participatif :

- ↳ les sociétés coopératives d'habitants ;
- ↳ les sociétés d'attribution et d'autopromotion.

**Le décret n° 2015-1725 du 21 décembre 2015** (JO 23.12.2015) relatif aux sociétés d'habitat participatif précise les modalités d'application des dispositions relatives aux sociétés d'habitat participatif, notamment sur les points suivants :

- ↳ les possibilités de dérogation à l'obligation de résidence principale faite aux associés ;

- ↳ les cas de mise en location possible pour les associés ;
- ↳ les services pouvant être offerts par la société à des tiers,
- ↳ le fonctionnement de la société (notamment, vente ou remboursement des parts sociales, appels de fonds, provisions constituées par les coopératives d'habitants notamment pour gros travaux, obligations des associés).

## Conditions d'exercice en loi Hoguet

La loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce a été modifiée par la loi ALUR du 24 mars 2014, notamment en ce qui concerne la délivrance et la tenue d'un fichier des titulaires de cartes professionnelles, la prise en considération de l'activité de syndic de copropriété, la création d'un Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières, l'obligation de formation continue.

Ces dispositions légales ont été complétées par plusieurs textes réglementaires parus en 2015.

La loi ALUR a transféré la délivrance des cartes professionnelles aux Présidents des chambres de commerce et d'industrie territoriales ou au Président de la chambre de commerce et d'industrie départementale d'Île de France.

Le **décret n° 2015-702 du 19 juin 2015** modifiant le décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 fixant les conditions d'application de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce (JO 21.06.2015) précise la procédure et les modalités de délivrance et de renouvellement des cartes professionnelles.

Les cartes sont désormais délivrées pour 3 ans (au lieu de 10 ans) et sont renouvelables pour la même durée.

Le texte qui entre en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2015 prévoit un régime transitoire pour les cartes délivrées avant le 1<sup>er</sup> juillet 2008 qui restent valables jusqu'à leur date d'expiration et celles qui ont été délivrées entre le 1<sup>er</sup> juillet 2008 et le 30 juin 2015 sont valables jusqu'au 1<sup>er</sup> juillet 2018.

Les demandes de cartes doivent être faites suivant un formulaire CERFA accompagné des

pièces indiquées, conformément aux modèles résultant de **l'arrêté du 19 juin 2015** (fixant le modèle unique de demande, de renouvellement ou de modification de la carte professionnelle, de la déclaration préalable d'activité, de la déclaration de libre prestation de services et le modèle de demande d'attestation de personne habilitée prévus par le décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 applicable aux agents immobiliers, syndics et gestionnaires de biens).

Un **arrêté du 19 juin 2015** fixe le contenu des informations qui doivent figurer sur la carte professionnelle, sur le récépissé de déclaration préalable d'activité et sur l'attestation prévue pour les personnes habilitées à représenter un titulaire de la carte professionnelle (Arrêté du 19 juin 2015 fixant les informations figurant sur la carte professionnelle, sur le récépissé de déclaration préalable d'activité et sur l'attestation prévues par le décret n° 72-678 du 20 juillet 1972, applicable aux agents immobiliers, syndics et gestionnaires de biens - JO 21.06.2015).

La délivrance des cartes devient payante selon un montant et des modalités fixés par un **arrêté du 19 juin 2015** fixant le paiement dû en rémunération de procédures prévues par le décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 applicables aux agents immobiliers, syndics et gestionnaires de biens.

La mise en place du fichier des titulaires de cartes, créé par la loi ALUR, ainsi que son fonctionnement sont précisés par un **décret n° 2015-703 du 19 juin 2015** relatif au fichier automatisé des personnes titulaires de la carte professionnelle délivrée pour l'exercice de transactions et d'opérations de gestion immobilière portant sur les immeubles et les fonds de commerce (JO 21.06.2015). Ce décret précise les informations qui pourront être consultées par le public.

Enfin, le code de déontologie des professionnels de l'immobiliers créé par la loi ALUR a donné lieu à un **décret n° 2015-1090 du 28 août 2015** fixant les règles constituant le code de déontologie applicable à certaines personnes exerçant les activités de transaction et de gestion des immeubles et des fonds de commerce (JO 30.08.2015) qui définit les

obligations de probité, de moralité et de loyauté s'imposant à ces professionnels. Il est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2015.

Les syndics de copropriété sont soumis à ce code dont les manquements sont sanctionnés par la commission de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières.

# Logement intermédiaire

**La loi n° 2015-990 du 6 août 2015** complète et modifie le régime du logement locatif intermédiaire institué par l'ordonnance n° 2014-159 du 20 février 2014.

Les modifications portent sur :

- ↳ la suppression du zonage géographique dans la définition du logement intermédiaire.

Le logement intermédiaire peut, en principe, être envisagé sur tout le territoire, toutefois les avantages fiscaux (non concernés par cette modification législative) demeurent limités aux logements situés dans les zones tendues.

- ↳ l'élargissement de l'objet social des filiales de logement locatif intermédiaire.

Ces filiales qui ont pour objet de construire des logements locatifs intermédiaires, peuvent également :

- acquérir de tels logements ainsi que des locaux à usage commercial, professionnel ou d'habitation, à l'exception des logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du CCH, en vue de leur transformation en logements locatifs intermédiaires ;
- prendre en gestion des logements locatifs intermédiaires ;
- donner en gestion à une personne morale (autre qu'un organisme Hlm) ce type de logements dont elles sont propriétaires.

- ↳ la possibilité de constituer des sociétés contrôlées conjointement par plusieurs organismes Hlm et ayant le même objet que les filiales de logement locatif intermédiaire.

Outre les filiales, la loi autorise les organismes Hlm à constituer entre eux des sociétés ayant le même objet que les filiales de logements locatifs intermédiaires à condition d'exercer un contrôle conjoint sur ces sociétés.

- ↳ la suppression de l'interdiction des administrateurs communs.

Les filiales et sociétés dédiées au logement locatif intermédiaire peuvent avoir des administrateurs communs avec leurs associés-organismes Hlm.

- ↳ la clarification de la compétence des organismes Hlm pour produire du logement locatif intermédiaire.

Les compétences des organismes Hlm sont complétées (art. L. 421-1, L. 422-2 et L. 422-3 du CCH). Les organismes Hlm peuvent construire et acquérir des logements locatifs intermédiaires, dans la limite de 10 % des logements locatifs sociaux qu'ils détiennent.

Ils peuvent également améliorer, attribuer, gérer et céder leur patrimoine locatif intermédiaire qui sortira du service d'intérêt économique général (SIEG) à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2020 (art. L. 411-2 du CCH).



# Marchés

## 1. Contenu des marchés privés

**Loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte (JO du 18 août 2015).**

Elle impose des mentions obligatoires dans les marchés privés, sous peine de nullité, réalisés en cotraitance ayant pour objet des prestations de travaux et de service d'un montant inférieur ou égal à 100 000 € hors taxes.

## 2. Les règles de passation et d'exécution des marchés publics ou privés

**L'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics (JO du 24 juillet 2015).**

Elle prévoit l'obligation :

- ↘ d'allotir l'ensemble des procédures. Toutefois, cette obligation est atténuée par la possibilité offerte aux opérateurs économiques de proposer des offres variables selon le nombre de lots susceptibles d'être remportés et par les possibilités d'y déroger :
  - lorsque l'allotissement aboutit à l'effet inverse recherché par les règles de la commande publique :
    - soit au lieu de susciter la concurrence, il l'a restreint ;
    - soit au lieu de faire baisser le prix de la prestation, il la rend financièrement plus coûteuse ;
  - ou lorsque l'allotissement met en difficulté l'acheteur :
    - soit parce qu'allotir conduit à rendre techniquement difficile

l'exécution des prestations ;

- soit parce que l'acheteur n'est pas en mesure d'assurer lui-même les missions d'organisation, de pilotage et de coordination de l'opération ;

- ↘ pour les acheteurs, de communiquer, pour l'ensemble de leurs procédures, leur choix aux candidats et aux soumissionnaires qui n'ont pas été retenus ;
- ↘ pour l'acheteur, d'exiger du titulaire du marché, lorsque l'offre du sous-traitant lui paraît anormalement basse, des précisions et des justifications.

Elle autorise :

- ↘ les acheteurs, à prendre en compte dans les conditions d'exécution d'un marché public, les considérations relatives à l'économie, à l'innovation, à l'environnement, au domaine social ou à l'emploi à condition qu'elles soient liées à l'objet du marché public ;
- ↘ nonobstant la loi MOP, le recours au marché qui associe l'exploitation ou la maintenance à la réalisation ou à la réalisation-conception des prestations, lorsqu'il a été passé en vue d'atteindre des objectifs chiffrés de performance définis en termes de niveau d'activité, de qualité de service, d'efficacité énergétique ou d'incidence écologique à la condition de comporter des engagements de performances mesurables ;
- ↘ les acheteurs, à exiger que « certaines tâches essentielles » soient réalisées directement par le titulaire du marché.

Elle introduit de nouvelles interdictions facultatives de soumissionner, au titre desquelles, la possibilité d'exclure : les anciens prestataires qui ont été sanctionnés ou qui ont menti ou tenté de tirer un avantage indu lors d'une précédente consultation, les prestataires qui ont participé à la préparation de la procédure de passation du marché public, les prestataires qui sont suspectés d'avoir conclu une entente en vue de fausser la concurrence,

les prestataires qui, par leur candidature, créent une situation de conflit d'intérêts.

Elle redéfinit les critères de sélection des candidatures et d'attribution des marchés publics. Elle pose le principe que les critères de sélection des candidatures ne peuvent porter que sur l'aptitude à exercer l'activité professionnelle, la capacité économique et financière ou des capacités techniques et professionnelles nécessaires à l'exécution du marché public et que ces conditions doivent être liées et proportionnées à l'objet du marché public ou à ses conditions d'exécution et que le marché est attribué au soumissionnaire « qui a présenté l'offre la plus avantageuse sur la base d'un ou plusieurs critères objectifs précis et liés à l'objet du marché ou à ses conditions d'exécution ».

Enfin, elle consacre en tant que procédure de droit commun de passation des marchés : la procédure négociée.

### **3. Montant du seuil du schéma de promotion des achats publics socialement responsables**

**Le décret du 28 janvier 2015 (JO du 31 janvier 2015)** fixe le seuil annuel des achats au-dessus duquel les acheteurs ont l'obligation d'adopter et de publier un schéma de promotion des achats publics socialement responsables à cent millions d'euros hors taxe.

## 1. Délai de rétractation ou de réflexion

Cf. supra (Accession sociale) : articles L. 271-1 et L 271-2 du CCH modifiés par la loi Macron du 6 août 2015.

## 2. Vente Hlm : Conditions et normes

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

La loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte (JO 18. 08. 2015) a modifié l'article L. 443-7 du CCH pour étendre aux logements individuels mis en vente par les organismes Hlm l'obligation de respecter une condition de performance énergétique minimale.

**Décret n° 2015-1812 du 28 décembre 2015** relatif aux normes de performance énergétique minimale des logements individuels faisant l'objet d'une vente par un organisme d'habitation à loyer modéré

Le décret n° 2015-1812 du 28 décembre 2015 relatif aux normes de performance énergétique minimale des logements individuels faisant l'objet d'une vente par un organisme d'habitation à loyer modéré étend l'application de l'article R. 443-11-1 du CCH fixant la norme à l'étiquette énergétique E au maximum. Cette condition est applicable à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016 ; toutefois, sont exclus les logements individuels pour lesquels un agrément d'aliénation a été délivré avant cette même date.

## 3. VEFA inversée

**L'article 98 de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015** revoit les modalités des opérations de VEFA inversée créée par la loi ALUR du 24 mars 2014.

L'article L. 433-2 du CCH, complété par la loi ALUR, prévoyait la possibilité pour les organismes Hlm de céder en vente en l'état futur d'achèvement, ou en vente d'immeuble à rénover, à une personne privée des logements faisant partie à titre accessoire d'un programme de construction de logements sociaux réalisé sur des terrains publics acquis avec décote. Ce dispositif soumis à autorisation préfectorale avait un caractère expérimental et par conséquent était limité à la période des cinq ans suivant la publication de la loi ALUR ; un décret devait préciser ces

modalités notamment le pourcentage de logements pouvant être cédés.

La loi du 6 août 2015 pérennise le mécanisme et l'étend aux opérations réalisées en zones tendues (communes soumises à la taxe sur les logements vacants).

Il est précisé que les logements privés peuvent donner lieu uniquement à un contrat de VEFA, et doivent constituer au maximum 30 % du programme.

Enfin, l'organisme Hlm qui réalise une telle opération doit mettre en place une comptabilité permettant de distinguer les opérations relevant du service d'intérêt général défini à l'article L. 411-2 et celles qui n'en relèvent pas.

