

L'ANNEE JURIDIQUE ET FISCALE 2017

DIRECTION JURIDIQUE ET FISCALE



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

Les grandes lois de l'année 2017

➔ La loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté

Ce texte recentre le dispositif de la loi SRU sur les zones en forte tension en tenant compte notamment du nombre de demandes de logement social par rapport au nombre d'emménagements annuels, hors mutations internes, dans le parc des agglomérations et des EPCI concernés. Sont par ailleurs accrues les mesures coercitives à l'encontre des communes en situation de carence dont les efforts de rattrapage de leur retard de production de logements sociaux s'avèrent insuffisants.

Inscrite dans les démarches destinées à favoriser la mixité sociale et à lutter contre la ségrégation et les discriminations, la loi développe un volet spécifique destiné à favoriser la mobilité dans le parc social et l'accès des ménages défavorisés aux quartiers attractifs. A cet effet se trouvent renforcés les outils de la coopération intercommunale ainsi que les dispositions qui visent à apporter plus de transparence dans les mécanismes de gestion de la demande et des attributions de logements sociaux.

A l'appui de cet objectif est instituée la faculté pour les bailleurs sociaux d'organiser une nouvelle politique des loyers (NPL) autorisant la permutation de plafonds de loyers et de ressources pour fixer - à la relocation exclusivement - des montants de loyer détachés du financement d'origine, mais dans une masse de loyers constante.

Parallèlement, le législateur accentue la prise en compte des personnes de ressources modestes. Il restreint d'une part, le bénéfice du droit au maintien dans les lieux pour les locataires disposant de ressources dépassant les plafonds et supprime, d'autre part la plupart des facultés de modulation du SLS.

Egalement, le souci d'adéquation du service rendu au besoin réel de logement s'affirme avec un durcissement du critère de sous-occupation, situation qui impose la restitution du logement.

Au plan des compétences conférées aux organismes Hlm, le législateur répond au besoin de logement des classes moyennes en zones tendues en accordant à ces opérateurs la faculté de créer des filiales et des sociétés contrôlées qui seront dédiées au logement intermédiaire. La préoccupation du coût du foncier dans la production de logements s'exprime notamment par de nouvelles compétences favorisant les relations partenariales entre bailleurs sociaux et organismes de foncier solidaire. Pour leur part, les EPCI devront compléter leurs programmes locaux de l'habitat par l'analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière et de son utilisation, de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir des logements.

Enfin, une attention nouvelle est apportée dans la loi au développement des groupes d'organismes Hlm et des mouvements massifs de patrimoines. Les groupes de sociétés regroupant plus de 100 000 logements doivent définir, avant la conclusion des conventions d'utilité sociale, un cadre stratégique commun aux sociétés qui les constituent. S'agissant des mutations immobilières importantes, les cessions de logements locatifs conduisant à une diminution de plus de 30 % du parc d'un organisme doivent désormais faire l'objet d'explications au représentant de l'Etat sur la stratégie poursuivie par le cédant et sur l'éventuel projet de dissolution de son organisme.

🔴 Loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018

Traduit dans les dispositions de son article 126, l'objectif du législateur d'accroître l'efficacité de la dépense publique en matière de logement va faire peser durablement, par plusieurs mesures, une nouvelle et très forte contribution sur les organismes Hlm dès l'année 2018.

Il s'agit notamment de la réforme structurelle des APL visant à faire baisser à la fois les loyers et les dépenses publiques pour générer une économie attendue de 1,7 Md € des aides personnelles au logement en 2018, incluant l'effet du gel des loyers objet d'une autre disposition du même texte. Les organismes supporteront la nouvelle réduction de loyer de solidarité (RLS) qui sera appliquée aux locataires éligibles à l'APL avec, pour conséquence, la diminution de l'APL les concernant.

Faute d'une évaluation précise des conséquences de ce dispositif, diverses modalités d'application restent à définir au plan réglementaire ainsi qu'au plan opérationnel pour les bailleurs.

Cette mesure s'accompagne de l'augmentation de 5,5 % à 10 % du taux de TVA pour les opérations de logements locatifs sociaux qui auront été achevées à compter du 1^{er} janvier 2018 ainsi que pour la plupart des travaux réalisés dans les logements existants.

S'y ajoutent la suppression programmée des aides personnelles pour l'accès à la propriété ainsi que la mise en place d'une nouvelle taxe sur les plus-values réalisées à l'occasion des ventes de logements locatifs sociaux.

Au titre des dispositions plus favorables pour le logement, citons en premier lieu la mesure relative à la durée d'exonération des taxes foncières sur les propriétés bâties qui devait être ramenée de 25 à 15 ans à compter de 2019. La loi du 30 décembre 2017 prolonge la durée de 25 ans pour toutes les opérations de logements locatifs sociaux qui bénéficieront d'une décision de subvention ou de prêt aidé jusqu'à fin 2022. En second lieu, la loi de finances proroge le dispositif fiscal « Pinel » jusqu'au 31 décembre 2021 avec un recentrage sur les zones très tendues.

Au-delà de la réduction de la dépense publique pour l'aide au logement engagée avec la loi de finances, c'est une réforme plus structurelle qui s'annonce en 2018 avec le projet de loi Evolution du Logement et Aménagement Numérique (ELAN) dont les mesures devraient transformer profondément le modèle du logement social.

Sommaire

- **ACCESSION 6**
- **COMPETENCES HLM.....10**
- **CONSTRUCTION.....11**
- **COPROPRIETE.....13**
- **DEROGATION AUX NORMES ADMINISTRATIVES.....15**
- **DROIT DES CONTRATS.....16**
- **FISCALITE.....17**
- **FONCIER - PROPRIETES IMMOBILIERES - EXPROPRIATION -DROIT DE
PREEMPTION22**
- **FONCTIONNEMENT DES ORGANISMES.....23**
- **GESTION LOCATIVE.....24**
- **GESTION TECHNIQUE DU BATIMENT33**
- **GROUPEMENTS - PARTENAIRES.....37**
- **MARCHES.....38**
- **URBANISME47**

ACCESSION

PTZ

- ➔ **Décret n° 2017-592 du 20 avril 2017 relatif aux prêts ne portant pas intérêt, consentis pour financer la primo-accession à la propriété**
- ➔ **Loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018**
- ➔ **Décret n° 2017-1861 du 30 décembre 2017 relatif aux prêts ne portant pas intérêt consentis pour financer la primo-accession à la propriété**
- ➔ **Arrêté du 30 décembre 2017 modifiant l'arrêté du 30 décembre 2010 relatif aux conditions d'application de dispositions concernant les prêts ne portant pas intérêt consentis pour financer la primo-accession à la propriété**

En 2017, les modalités du PTZ étaient inchangées.

La loi de finances rectificative pour 2016 a introduit dans le champ des opérations finançables, les logements donnant lieu à un bail réel solidaire.

Par conséquent, le **décret n° 2017-592 du 20 avril 2017** relatif aux prêts ne portant pas intérêt, consentis pour financer la primo-accession à la propriété complète les dispositions réglementaires pour tenir compte de cette évolution permettant aux primo-accédants, preneurs dans le cadre d'un bail réel solidaire, de financer avec un PTZ leur acquisition.

Loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018 a reconduit le PTZ jusqu'au 31 décembre 2021, avec des régimes distincts selon qu'il s'agit de financer des logements neufs ou des logements anciens, et selon leur localisation.

Le **décret n° 2017-1861 du 30 décembre 2017** relatif aux prêts ne portant pas intérêt consentis pour financer la primo-accession à la propriété a précisé les modalités et conditions d'attribution du PTZ compte tenu de ces dernières évolutions législatives.

A compter du 1^{er} janvier 2018, le financement des logements **neufs** situés en zones A et B1 par un PTZ demeure, avec une quotité inchangée (40 % du coût total de l'opération). En revanche, les logements **neufs** en zones B2 et C restent éligibles pour deux années, soit jusqu'au 31 décembre 2019, mais avec une quotité fixée à 20 %.

Les logements neufs situés dans les communes signataires d'un contrat de redynamisation de site de défense (CRSD) sont également finançables avec un PTZ, sur tout le territoire, pendant toute la période (2018-2021).

A partir du 1^{er} janvier 2018, seuls les logements **anciens** situés en zones B2 et C et, toujours sous condition de travaux (représentant 25 % minimum du coût total de l'opération), demeurent finançables par un PTZ.

Désormais, ce financement permet également l'acquisition de logements anciens vendus dans le cadre d'un contrat de vente d'immeuble à rénover (VIR) sous la même condition de travaux.

La vente du parc social à ses occupants, quelle que soit la localisation du logement, est toujours éligible, sans changement.

L'arrêté du 30 décembre 2017 modifiant l'arrêté du 30 décembre 2010 relatif aux conditions d'application de dispositions concernant les prêts ne portant pas intérêt consentis pour financer la primo-accession à la propriété complète les modalités d'octroi du PTZ et précise les justificatifs de travaux devant être fournis, notamment dans le cadre d'une VIR.

L'arrêté du 30 décembre 2017 relatif au classement des communes par zone pour l'octroi des prêts ne portant pas intérêt consentis pour financer la primo-accession à la propriété prévus à l'article L. 31-10-2 du code de la construction et de l'habitation définit le zonage géographique pour l'application du PTZ. Un rapport d'évaluation de ce zonage doit être remis par le Gouvernement au Parlement avant le 1^{er} septembre 2018.

APL ACCESSION

Loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018

Loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018 supprime l'APL accession sauf pour les logements anciens situés dans « *les communes ne se caractérisant pas par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés d'accès au logement dans le parc résidentiel existant* », jusqu'au 31 décembre 2019.

Ces communes, en zone détendue, seront définies par un arrêté.

Des mesures transitoires sont prévues pour les opérations en cours : lorsque la demande de prêt ou le contrat de location-accession a été faite avant le 31 décembre 2017, l'accédant peut bénéficier de l'APL accession à condition que ce prêt ou ce contrat de location-accession soit signé avant le 31 janvier 2018.

CUS ACCESSION

Décret n° 2017-922 du 9 mai 2017 modifiant le chapitre III du titre V du livre III du code de la construction et de l'habitation relatif au régime juridique des logements locatifs conventionnés et le titre IV du livre IV du même code relatif aux rapports des organismes d'habitations à loyer modéré et des bénéficiaires

Le **décret n° 2017-922 du 9 mai 2017** modifiant le chapitre III du titre V du livre III du code de la construction et de l'habitation relatif au régime juridique des logements locatifs conventionnés et le titre IV du livre IV du même code relatif aux rapports des organismes d'habitations à loyer modéré et des bénéficiaires définit notamment les éléments du volet « accession » de la CUS qui concerne les organismes Hlm :

- **sans patrimoine locatif**, exerçant une activité d'accession sociale à la propriété (au sens du 2^{ème} alinéa de l'article L. 411-2 du CCH) ;
- **avec un patrimoine locatif**, exerçant cette activité, **ayant vendu au moins 20 logements neufs dans les trois années précédant l'entrée en vigueur de la CUS.**

Ce volet « accession » de la CUS, établi sur la base du plan de développement, définit :

- la politique de développement comprenant notamment les territoires d'intervention, les produits envisagés et la cible de clientèle visée ;
- la politique pour la qualité de service rendu aux accédants.

Les indicateurs ont été modifiés par rapport à ceux prévus par la réglementation antérieure, à l'exception de celui concernant le pourcentage minimal de contrats signés par an avec des ménages dont les revenus n'excèdent pas les plafonds applicables aux opérations financées dans les conditions de l'article R. 331-12 du CCH, c'est-à-dire les plafonds PLUS.

Ainsi, deux nouveaux indicateurs sont introduits en 2017 :

- le pourcentage de logements agréés PSLA transformés en logements locatifs sociaux, au regard du parc de logements en accession détenu par l'organisme et du nombre de transferts de propriété au bénéfice de titulaires de contrats sur la période concernée, à trois et six ans ;
- le pourcentage minimal de contrats signés par an avec des ménages dont l'apport personnel ne dépasse pas 10 % du prix de vente.

BAIL REEL SOLIDAIRE

Décret n° 2017-1038 du 10 mai 2017 relatif au bail réel solidaire

Le régime du bail réel solidaire, créé par l'ordonnance n° 2016-985 du 20 juillet 2016 codifiée aux articles L. 255-1 et suivants du CCH, est complété par le **décret n° 2017-1038 du 10 mai 2017** relatif au bail réel solidaire.

Pour les opérations en accession à la propriété, sont applicables, les plafonds de ressources et de prix des opérations de location-accession PSLA.

Les plafonds de ressources et de loyers, pour les opérations BRS locatives, sont les plafonds PLUS.

Le décret précise également la méthode d'actualisation du prix d'acquisition des droits réels en cas de mutation et les modalités de contrôle de l'affectation des logements.

CONDITIONS DE CONSTRUCTION ET DE VENTE DES ORGANISMES HLM

Vente aux investisseurs

Dispositif fiscal « COSSE »

Décret n° 2017-839 du 5 mai 2017 relatif aux conventions portant sur un immeuble ou un logement, conclues par l'Agence nationale de l'habitat, en application des articles L. 321-4 et L. 321-8 du code de la construction et de l'habitation et aux plafonds de loyer et de ressources des locataires pour l'application de la déduction spécifique prévue au o du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts

Le **décret n° 2017-839 du 5 mai 2017** relatif aux conventions portant sur un immeuble ou un logement, conclues par l'Agence nationale de l'habitat, en application des articles L. 321-4 et L. 321-8 du code de la construction et de l'habitation et aux plafonds de loyer et de ressources des locataires pour l'application de la déduction spécifique prévue au o du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts modifie notamment l'article R. 443-34 du CCH applicable aux organismes Hlm en matière d'accession sociale à la propriété.

En effet, cet article prévoit notamment la possibilité pour les organismes Hlm de vendre des logements à des investisseurs personnes physiques.

Le dispositif fiscal « Cosse » créé par la loi de finances pour 2017 se substituant au dispositif « Borloo social ancien », l'article du CCH susvisé est adapté et ouvre aux organismes Hlm la possibilité de vendre, le cas échéant, des logements dans le cadre de ce nouveau dispositif fiscal.

Dispositif fiscal « PINEL »

Loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018

La loi de finances pour 2018 proroge le dispositif fiscal « Pinel » pour 4 ans, soit jusqu'au 31 décembre 2021.

Il est recentré sur les zones très tendues : les zones B2 et C, pour lesquelles il était possible dans certaines communes agréées de développer ce type d'opérations, sont désormais totalement exclues.

Toutefois, dans ces zones (B2 et C) des dispositions transitoires sont prévues pour les logements dont le permis de construire a été déposé avant le 31 décembre 2017 et l'acquisition réalisée au plus tard le 31 décembre 2018.

Les organismes Hlm peuvent donc vendre un logement à une personne physique qui le donnera en location dans le cadre du « Pinel » si ce logement est situé en zones A, Abis ou B1, ainsi que dans les communes dont le territoire est couvert par un contrat de redynamisation de site de défense (CRSD).

Un rapport d'évaluation relatif au zonage géographique appliqué doit être remis par le Gouvernement au Parlement avant le 1^{er} septembre 2018.

COMPETENCES HLM

CONDITIONS D'EXERCICE EN LOI HOGUET

Décret n° 2017-1012 du 10 mai 2017 relatif au Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières

La loi relative à l'égalité et à la citoyenneté du 27 janvier 2017 a fusionné le Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières (CNTGI) et la Commission de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières, organes créés par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Est ainsi créée une nouvelle autorité publique dotée de la personnalité morale qui conserve la dénomination de « Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières » (CNTGI).

Le CNTGI veille au maintien et à la promotion des principes de moralité, de probité et de compétences nécessaires au bon accomplissement des activités exercées par les professionnels soumis à la loi du 2 janvier 1970 (loi Hoguet) et assume également des fonctions disciplinaires.

Le **décret n° 2017-1012 du 10 mai 2017** relatif au Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières précise son organisation et son fonctionnement, ainsi que ses moyens (statut du personnel et des membres du conseil, régime budgétaire et comptable).

Le décret définit également la procédure disciplinaire pour les actions engagées devant cette autorité.

CONSTRUCTION

ELEMENTS D'EQUIPEMENT ET RESPONSABILITE DECENNALE

Travaux sur existant, extension de la responsabilité des constructeurs et assurances : les éléments d'équipement, installés sur existant, relèvent désormais de la responsabilité décennale lorsqu'ils rendent l'ouvrage dans son ensemble impropre à sa destination

Par principe, les éléments d'équipements dissociables relevaient de la garantie biennale de bon fonctionnement de l'article 1792-3 du Code civil. En pratique, les inserts, pompes à chaleur et autres éléments d'équipement dissociables étaient donc traditionnellement exclus du champ d'application de la garantie décennale lorsqu'ils étaient installés dans un ouvrage existant. Les désordres susceptibles de toucher les éléments d'équipements dissociables ne pouvaient être couverts par l'assurance dommages-ouvrage sous réserve que la garantie facultative de bon fonctionnement ait été expressément souscrite.

Depuis un arrêt rendu par la 3^{ème} chambre civile de la Cour de cassation le 7 avril 2016, les désordres affectant les éléments d'équipements dissociables qui ont pour conséquence de rendre l'ouvrage dans son ensemble impropre à la destination sont pris en charge par l'assurance dommages-ouvrage même si la garantie de bon fonctionnement n'a pas été souscrite (Cass.3^{ème} civ., 7 avril 2016, n°15-15.441).

Dans le prolongement, trois arrêts rendus en 2017 par la 3^{ème} chambre civile de la Cour de cassation sont venus confirmer une extension évidente de la responsabilité des constructeurs.

✓ Pompe à chaleur air-eau

La Cour de cassation a considéré que le plus important pour cet élément d'équipement est que le désordre l'affectant rend impropre à sa destination l'ouvrage dans son ensemble. Peu importe que ce soit un élément d'équipement dissociable ou non, qu'il soit d'origine ou installé sur l'existant.

(Cass.3^{ème} civ., 15 juin 2017, n°16-19.640)

✓ Revêtement de sol

La Cour de cassation a considéré, dans ce cas d'espèce, que les désordres affectant un revêtement de sol qui est un élément d'équipement sont de nature décennale car ils rendent les locaux commerciaux impropres à leur destination.

(Cass.3^{ème} civ. ; 29 juin 2017, n°16-16.637)

✓ Insert (cheminée d'intérieur)

La Cour de cassation a considéré que les désordres subis par un insert qui est un élément d'équipement dissociable adjoint à un appareil existant pouvaient rendre l'ouvrage dans son ensemble impropre à la destination et permettre l'application de la responsabilité décennale. (Cass.3^{ème} civ. ; 14 septembre 2017, n°16-17.323).

REGLES DE CONSTRUCTION ET « PERMIS DE FAIRE »

Décret n° 2017-1044 du 10 mai 2017 portant expérimentation en matière de construction

L'article 88 la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, autorise les organismes Hlm, à titre expérimental et pour une durée de sept ans à compter de la publication de la présente loi, à déroger à certaines règles en vigueur en matière de construction dès lors que leur sont substitués des résultats à atteindre, similaires aux objectifs sous-jacents auxdites règles.

Les règles qui peuvent faire l'objet de cette expérimentation ont été fixées par le décret, pris en Conseil d'Etat, n° 2017-1044 du 10 mai 2017.

Ce texte a pour objet de lister les règles de construction qui peuvent faire l'objet d'une dérogation, ainsi que les résultats à atteindre s'y substituant, dans le cadre de l'expérimentation.

Ce décret précise également, d'une part, les projets de construction pouvant faire l'objet de cette expérimentation ainsi que la liste des pièces devant être produites par le maître d'ouvrage à l'appui de sa demande de dérogation qu'il adresse aux ministres chargés de l'architecture et de la construction, qui se prononcent sur cette demande. D'autre part, le contrôle des résultats devant être atteints par les constructions, lequel doit être effectué par une tierce partie indépendante.

Cette expérimentation permise pour une durée de sept ans fait l'objet d'une évaluation menée conjointement par les ministres en charge de la construction et de l'architecture.

Loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 (article 118)

L'article 118 de la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté est venue étendre ce dispositif de dérogations expérimentales aux SEM de construction et de gestion de logements sociaux et aux sociétés publiques locales réalisant des opérations d'aménagement.

COPROPRIETE

PARTIES COMMUNES ET ACCESSIBILITE

Décret n° 2017-688 du 28 avril 2017 relatif aux places de stationnement adaptées dans les parties communes des copropriétés

Il résulte de l'article 8 de la loi du 10 juillet 1965 (fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis), tel que modifié par 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'habitation et de la voirie pour les personnes handicapées) que le règlement de copropriété doit inclure dans les parties communes des places de stationnement adaptées à l'obligation d'accessibilité.

Sont concernés, les immeubles dont la demande de permis de construire a été déposée depuis le 1^{er} janvier 2015.

Ces places doivent être louées en priorité aux personnes handicapées habitant dans la copropriété, selon des modalités définies par le **décret n° 2017-688 du 28 avril 2017** relatif aux places de stationnement adaptées dans les parties communes des copropriétés.

Le règlement de copropriété doit prévoir le nombre de places, au moins une, et indiquer leur emplacement dans les parties communes.

Les articles 1^{er} à 5 du décret doivent être reproduites dans le règlement de copropriété.

Les bénéficiaires du droit de priorité pour la location de ces places sont « *les personnes handicapées habitant la copropriété* » c'est-à-dire :

- le copropriétaire ou le locataire,
- son conjoint, concubin ou partenaire lié par un pacte civil de solidarité,
- et ses ascendants ou descendants,
- ou personnes à charge,

qui vivent avec lui au moins huit mois dans l'année, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, et titulaire de la carte de stationnement pour personnes handicapées prévue à l'article L. 241-3-2 du code de l'action sociale et des familles.

Toutefois, le texte précise que le propriétaire ou le locataire d'une place de stationnement adaptée ou le titulaire d'un droit de jouissance exclusive sur une place de stationnement adaptée incluse dans les parties communes de la copropriété n'est pas prioritaire.

Il appartient à l'assemblée générale de fixer les conditions de location.

Le syndic informe les occupants de l'immeuble de la décision adoptée à ce sujet, selon les modalités prévues par le décret du 15 décembre 2015 relatif à l'information des occupants des immeubles en copropriété des décisions prises par l'assemblée générale.

La demande d'une personne handicapée habitant la copropriété doit être faite au syndic, dans les quatre mois de la tenue de l'assemblée générale, par lettre recommandée avec accusé de réception, en justifiant qu'elle remplit les conditions pour être considérée comme prioritaire.

Le syndic a un mois à compter de la réception de cette demande pour conclure le contrat de location.

En cas de candidatures multiples, la place est attribuée en priorité à la personne ayant effectué la première demande reçue.

En l'absence de demande formulée au syndic, au terme du délai de quatre mois, la place peut être proposée à la location à toute personne.

Toutefois, en cas de demande par une personne handicapée occupant l'immeuble, et en l'absence de place adaptée disponible, le syndic peut reprendre la place louée à une personne non prioritaire, en respectant les conditions prévues au bail.

DEROGATION AUX NORMES ADMINISTRATIVES

PERMIS D'EXPERIMENTATION

Décret n° 2017-1845 du 29 décembre 2017 relatif à l'expérimentation territoriale d'un droit de dérogation reconnu au préfet

A titre expérimental et pendant une durée de deux ans à compter de la publication du présent décret, les préfets des régions et des départements peuvent déroger à des normes arrêtées par l'administration de l'Etat.

Le préfet peut faire usage de cette faculté pour prendre des décisions non réglementaires relevant de sa compétence dans les matières suivantes :

- 1° Subventions, concours financiers et dispositifs de soutien en faveur des acteurs économiques, des associations et des collectivités territoriales ;
- 2° Aménagement du territoire et politique de la ville ;
- 3° Environnement, agriculture et forêts ;
- 4° Construction, logement et urbanisme ;
- 5° Emploi et activité économique ;
- 6° Protection et mise en valeur du patrimoine culturel ;
- 7° Activités sportives, socio-éducatives et associatives.

La dérogation doit répondre aux conditions suivantes :

- 1° Etre justifiée par un motif d'intérêt général et l'existence de circonstances locales ;
- 2° Avoir pour effet d'alléger les démarches administratives, de réduire les délais de procédure ou de favoriser l'accès aux aides publiques ;
- 3° Etre compatible avec les engagements européens et internationaux de la France ;
- 4° Ne pas porter atteinte aux intérêts de la défense ou à la sécurité des personnes et des biens, ni une atteinte disproportionnée aux objectifs poursuivis par les dispositions auxquelles il est dérogé.

La décision de déroger prend la forme d'un arrêté motivé, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture.

Dans les deux mois qui précèdent la fin de l'expérimentation, le préfet adresse au ministre de l'intérieur et, pour Mayotte, Saint-Barthélemy et Saint-Martin, au ministre chargé des outre-mer un rapport d'évaluation.

Un rapport précisera notamment la nature et le nombre des dérogations accordées, les motifs d'intérêt général qui les ont justifiées et appréciera les effets de l'expérimentation au regard de ses objectifs. Il fera état, le cas échéant, des contestations et des contentieux auxquels les dérogations ont donné lieu. Une synthèse de ces rapports sera transmise au Premier ministre par le ministre de l'intérieur.

DROIT DES CONTRATS

SIGNATURE ELECTRONIQUE

Décret n° 2017-1416 du 28 septembre 2017 relatif à la signature électronique (JO 30 septembre 2017)

Ce décret est pris pour l'application de l'article 1367 du code civil, dans sa rédaction issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 portant réforme du droit des contrats.

L'article 1367 (qui remplace l'article 1316-4 du même code) affirme que la signature électronique est présumée fiable jusqu'à preuve du contraire lorsque celle-ci est créée, l'identité de son auteur assurée et l'intégrité de l'acte garantie dans des conditions fixées par décret.

Le décret du 28 septembre précise donc les conditions de cette validité, en apportant des précisions sur les caractéristiques techniques que doit obligatoirement respecter le procédé permettant à une signature électronique de bénéficier de la présomption de fiabilité que lui reconnaît la loi.


Il renvoie, pour ce faire, aux dispositions des articles 26, 28 et 29 du Règlement européen n° 910/2014 du parlement européen et du conseil du 23 juillet 2014 qui définit les exigences techniques en la matière.

Ces dispositions sont entrées en vigueur le 1^{er} octobre 2017.

Ce texte a fait l'objet d'un commentaire détaillé dans la revue Actualités Habitat n°1067 du 15 novembre 2017.

FISCALITE

TVA - AUGMENTATION DU TAUX APPLICABLE AUX OPERATIONS LOCATIVES SOCIALES

 **Loi de finances pour 2018, n° 2017-1837 du 30 décembre 2017**

La loi de finances pour 2018 augmente le taux de TVA applicable aux opérations locatives sociales : il passe de 5,5 % à 10 % pour les constructions neuves achevées à compter du 1^{er} janvier 2018 et pour la plupart des travaux réalisés dans les logements existants.

En revanche, elle maintient le taux de 5,5 % pour les opérations d'accession sociale à la propriété suivantes :

- PSLA
- Accession en zone ANRU ou QPV (ou dans les 300 mètres autour de ces zones)
- Dispositif de bail réel solidaire
- Dispositif des sociétés d'accession progressive à la propriété.

Le taux est également maintenu à 5,5 % pour les opérations de construction portant sur des établissements d'hébergement temporaire ou d'urgence ou pour les établissements gérés par une structure sans but lucratif hébergeant des personnes âgées ou handicapées faisant l'objet d'une convention avec l'Etat.

Quelques précisions sur les opérations de construction neuve de logements locatifs sociaux :

Les acquisitions de terrains à bâtir, les acquisitions de logements locatifs sociaux en VEFA ainsi que les livraisons à soi-même (LASM) sur les constructions neuves de logements locatifs sociaux sont désormais soumises au taux de 10 %. En outre, le délai imparti aux bailleurs sociaux pour liquider la TVA sur la livraison à soi-même d'une construction neuve est raccourci : la TVA devra être déclarée et liquidée au plus tard le dernier jour du troisième mois qui suit celui au cours duquel est intervenu l'achèvement de l'immeuble, sans qu'aucune prorogation ne puisse être accordée par l'autorité administrative (auparavant, la date butoir était le 31 décembre de la deuxième année qui suivait celle de l'achèvement de l'immeuble).

Ces nouvelles règles concernent les opérations dont le fait générateur intervient à compter du 1^{er} janvier 2018, c'est-à-dire les constructions de logements locatifs sociaux achevées à partir du 1^{er} janvier 2018, même si ces opérations ont été agréées et financées avant cette date.

Toutefois, concernant les acquisitions de logements locatifs sociaux en VEFA, la loi précise que le taux de 10 % ne s'applique pas « aux encaissements pour lesquels la taxe sur la valeur ajoutée est exigible avant cette date ».

Quelques précisions sur le régime de TVA des travaux de rénovation, d'amélioration ou d'entretien sur les logements locatifs sociaux existants

La loi de finances supprime les livraisons à soi-même à 5,5 % sur les travaux réalisés à l'occasion d'une opération d'acquisition-amélioration et sur les travaux de rénovation relatifs aux économies d'énergie, à l'accessibilité aux personnes en situation de handicap, à la mise en conformité des locaux avec les normes « d'habitabilité », à la protection contre l'amiante ou le plomb et à certains travaux de sécurité.

Parallèlement, elle restreint le champ des LASM à 10 %

Ainsi, désormais, les travaux de rénovation, d'amélioration ou d'entretien réalisés dans les logements locatifs sociaux sont soumis aux règles de droit commun, c'est-à-dire aux mêmes règles que celles applicables aux travaux réalisés dans les logements « privés » : pour les travaux portant sur des logements achevés depuis plus de 2 ans, la plupart des travaux seront facturés au taux de 10 %, sous réserve de quelques travaux portant sur des équipements ou matériaux très performants en matière d'économie d'énergie qui peuvent être facturés directement à 5,5 % (équipements visés au 1 de l'article 200 quater du CGI tels que certaines chaudières à haute performance énergétique, certains matériaux d'isolation thermique, etc.).

La loi maintient toutefois une possibilité de LASM à 10 % pour les travaux qui ne bénéficient pas de la facturation directe à 5,5 % ou à 10 % (par exemple les travaux réalisés dans des logements locatifs sociaux achevés depuis moins de 2 ans, les travaux de remplacement d'un ascenseur ...).

La suppression des LASM à 5,5 % concerne les travaux achevés à compter du 1^{er} janvier 2018.

TAXE SUR LES « VENTES HLM »

Loi de finances pour 2018 n° 2017-1837 du 30 décembre 2017

La loi met en place une taxe sur les plus-values réalisées à l'occasion des cessions de logements locatifs situés en France métropolitaine par les organismes Hlm et les SEM de logements sociaux. Cette taxe sera versée à la Caisse de garantie du logement locatif social qui la reversera au Fonds National des aides à la pierre.

Elle sera calculée annuellement à un taux fixé par arrêté ministériel à 10 % maximum, sur la somme des plus-values réalisées par le bailleur lors des cessions de logements locatifs, à l'exception des cessions réalisées au profit d'un autre bailleur social ou d'une collectivité territoriale (cessions visées aux 5^{ème} et 7^{ème} alinéas de l'article L. 443-11 du code de la construction et de l'habitation). On précise que la plus-value retenue est égale, non pas à la plus-value comptable, mais à la différence entre le prix de vente et le prix d'acquisition du logement par le bailleur social (ou le prix de revient), actualisé pour tenir compte de l'effet de l'érosion monétaire. Ce prix d'acquisition peut être majoré notamment des dépenses de travaux réalisés dans le logement.

Cette taxe sera due dès 2018 sur les plus-values constatées au cours des exercices clos à compter du 31 décembre 2017. Un arrêté fixera la date de paiement.

TAXE FONCIERE SUR LES PROPRIETES BATIES - EXONERATION DE 25 ANS

Loi de finances pour 2018 n° 2017-1837 du 30 décembre 2017

Les règles relatives à la durée des **exonérations de TFPB applicables en cas de construction neuve ou d'acquisition-amélioration de logements locatifs sociaux** sont modifiées. Pour rappel, ces exonérations ont actuellement une durée de 25 ans mais que cette durée devait être ramenée à 15 ans à compter de 2019. La loi de finances pour 2018 reporte cette échéance : l'exonération continuera à s'appliquer pendant 25 ans pour toutes les opérations bénéficiant d'une décision d'octroi de subvention ou de prêt aidé prise jusqu'au 31 décembre 2022.

Concernant l'exonération prévue à l'article 1384 C du CGI pour les opérations d'acquisition-amélioration, la loi précise désormais qu'elle ne pourra pas s'appliquer aux logements qui ont déjà bénéficié, dans le passé, d'une exonération de longue durée (disposition destinée à éviter le cumul de deux périodes d'exonération en cas de cession entre bailleurs).

TAXE FONCIERE SUR LES PROPRIETES BATIES - ABATTEMENT 30 % EN QPV

🔴 Loi de finances rectificative pour 2017 n° 2017-1775 du 28 décembre 2017

Des aménagements sont apportés au dispositif d'abattement de 30 % sur la TFPB des logements locatifs sociaux situés dans un quartier prioritaire de la politique de la ville. On rappelle que cet abattement, qui est applicable jusqu'en 2020, est subordonné à plusieurs conditions, notamment au fait que le bailleur ait signé avec la commune, l'établissement public de coopération intercommunale et le représentant de l'Etat dans le département, une convention relative à l'entretien et à la gestion du parc et ayant pour but d'améliorer la qualité du service rendu aux locataires.

La loi de finances rectificative pour 2016 avait prévu que cette convention devait être signée au plus tard le 31 mars 2017. Toutefois, pour éviter que les bailleurs n'ayant pas été en mesure de signer ces conventions avant cette date butoir perdent le bénéfice de l'abattement non seulement pour 2017 mais aussi pour les années suivantes, la loi de finances pour 2018 aménage cette règle. Elle permet aux bailleurs de bénéficier à nouveau de l'abattement pour les impositions postérieures à 2017, à condition que la convention soit signée avant le 1^{er} octobre de l'année qui précède celle de la première application de l'abattement, sauf pour les impositions établies au titre de 2018 pour lesquelles il est admis que la signature puisse intervenir au plus tard le 28 février 2018.

TFPB - DEGREVEMENTS POUR TRAVAUX D'ACCESSIBILITE

🔴 Jurisprudence du Conseil d'Etat

Il ressort d'une décision du Conseil d'Etat du 22 mai 2017 n° 396827, que les travaux réalisés par un organisme Hlm consistant dans le remplacement de baignoires par des douches "standards", qui n'étaient spécialement pas conçues pour les personnes handicapées, peuvent ouvrir droit à un dégrèvement de TFPB, conformément aux dispositions de l'article 1391 C du CGI sous réserve qu'ils soient de nature, en tout ou partie, à améliorer l'accessibilité des logements aux personnes en situation de handicap.

TFPB - DEGREVEMENTS POUR TRAVAUX D'ECONOMIES D'ENERGIE

🔴 Loi de finances pour 2018 n° 2017-1837 du 30 décembre 2017

La loi de finances pour 2018 modifie la rédaction de l'article 1391 E du CGI, en précisant qu'à compter de 2019, le dégrèvement sera calculé sur le montant HT des travaux.

IMPOSITION DES PLUS-VALUES DES PARTICULIERS EN CAS DE VENTE DE BIENS IMMOBILIERS A UN ORGANISME HLM OU AUTRE PROMOTEUR

🔴 **Loi de finances rectificative pour 2017, n° 2017-1775 du 28 décembre 2017**

La loi proroge pour 2 ans le régime d'exonération des plus-values réalisées par les particuliers en cas de vente d'un bien immobilier à un organisme Hlm - art.150 U, II, 7° et 8° du CGI (cessions réalisées jusqu'au 31/12/2020).

Parallèlement, elle instaure un abattement exceptionnel sur les plus-values de cessions de biens immobiliers réalisées dans les zones très tendues (A et A bis) au profit de tout promoteur qui s'engage à construire des logements (abattement de 70 ou 85 % selon les cas).

TVA - REGIME D'EXONERATION DE TVA DES GROUPEMENTS

🔴 **Jurisprudence de la Cour de justice de l'Union Européenne**

Aff. C-274/15 du 4 mai 2017, aff. C-616/15, aff. C-605/15 et aff. C-326-15 du 21 septembre 2017.

L'article 132, de la directive TVA (n° 2006/112/CE) prévoit dans son point f. un régime d'exonération de TVA au profit des « groupements de moyens », tels les GIE, lorsqu'ils sont composés d'entreprises ou organismes ayant une activité exonérée de TVA et qu'ils se bornent à réclamer à leurs membres le remboursement exact de la part leur incombant dans les dépenses engagées en commun.

Ce régime est transposé en droit français par l'article 261 B du code général des impôts.

Un certain nombre d'organismes Hlm utilisent ce régime dans le cadre de GIE ou d'autres types de coopération entre organismes.

Toutefois, les possibilités de recours à ce régime sont mises en cause par la Cour de Justice de l'Union Européenne (CJUE) qui s'est prononcée à plusieurs reprises, au cours de l'année 2017, sur l'interprétation de l'article 132 de la directive. Ces affaires ne concernaient pas la France mais d'autres pays (Allemagne, Pologne...). Cela étant, elles conduisent à invalider, indirectement, le régime français.

On relèvera en particulier que la Cour a jugé que ce régime d'exonération de TVA ne pouvait s'appliquer qu'aux groupements dont les membres exercent certaines activités d'intérêt général, listées à l'article 132 de la directive (secteur médical, associatif, éducatif, sportif ou encore culturel). Or, le logement social n'est pas directement visé par l'article 132, si bien qu'il ne devrait pas pouvoir bénéficier de ce dispositif (on note qu'à côté du secteur du logement social, les secteurs des banques et des assurances sont également largement impactés par ces décisions puisqu'ils se trouvent, eux aussi, exclus de ce dispositif).

Il convient de préciser que les décisions de la Cour de justice ne sont pas d'application directe en France (tant que l'Etat français n'aura pas modifié sa propre législation, l'article 261 B du CGI demeurera applicable dans les conditions antérieures). Toutefois, à court ou moyen terme, ce régime risque d'évoluer.

TVA - BAIL REEL SOLIDAIRE

Bulletin officiel des impôts BOI-TVA-IMM-20-20-50 du 02/08/2017

Ce bulletin officiel commente le régime de TVA à taux réduit applicable aux opérations d'accession sociale à la propriété réalisées dans le cadre d'un bail réel solidaire. On rappelle que la loi de finances rectificative pour 2016 a prévu l'application du taux de 5,5 %, sous certaines conditions, pour ces opérations d'accession qui conduisent à dissocier la propriété du sol et du bâti.

Plusieurs autres bulletins officiels des impôts sont également venus commenter les dispositions spécifiques prévues pour ces opérations en matière de taxe de publicité foncière (BOI-ENR-DMTOI-10-90-30 et BOI-ENR-JOMI-10).

● FONCIER - PROPRIETES IMMOBILIERES - EXPROPRIATION -DROIT DE PREEMPTION

MODERNISATION DU DROIT DES PROPRIETES PUBLIQUES

🔴 Ordonnance n° 2017-562 du 19 avril 2017 relative à la propriété des personnes publiques

Outre les aspects relatifs à la transparence et la lutte contre la corruption, la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique comporte un important volet sur la modernisation des règles de la domanialité publique (titre III), intervenant dix ans après l'adoption de la partie législative du Code général de la propriété des personnes publiques (CGPPP).

Sur habilitation du législateur (art. 34 de la loi du 9 décembre 2016 dite loi « Sapin II »), une première série de dispositions relatives à la réforme du droit des propriétés publiques a été adoptée par l'ordonnance n° 2017-562 du 19 avril 2017. Tirant les conséquences de la jurisprudence européenne (CJUE, 14 juill. 2016, Promoiimpresa Srl, aff. C-458/14, Mario Melis e.a., aff. C-67/75) qui a énoncé une obligation de transparence dans l'attribution des autorisations d'occupation du domaine public qui autorisent en définitive l'occupant à exercer une activité économique, l'article 3 de l'ordonnance oblige la soumission de la délivrance de certains titres d'occupation à « *une procédure de sélection préalable présentant toutes les garanties d'impartialité et de transparence, et comportant des mesures de publicité permettant aux candidats potentiels de se manifester* ».

Par ailleurs le texte dans son chapitre II instaure des mécanismes tendant à sécuriser et faciliter les opérations immobilières susceptibles d'intéresser tout particulièrement les organismes d'Hlm dans leur activité d'acquisition immobilière et de développement tant cela conduit à mieux articuler la signature des actes avec les contraintes opérationnelles.

En effet, **il est désormais possible de conclure des promesses de vente portant sur des biens relevant du domaine public sous condition suspensive de désaffectation et de déclassement et de procéder à la régularisation rétroactive des actes de disposition réalisés en méconnaissance de la règle du déclassement** mais sans porter atteinte aux principes de fond protégés par le régime de la domanialité publique. Cette régularisation rétroactive porte uniquement sur le « stock » des opérations avant entrée en vigueur de l'ordonnance du 19 avril 2017, ce qui permet enfin de faire obstacle aux risques juridiques induits de l'absence de déclassement ou de déclassements imparfaits de biens du domaine public alors même que les ventes avaient été passées, frappées ainsi, du fait du principe d'inaliénabilité du domaine public, d'une cause de nullité, susceptible de fonder des actions contentieuses qui sont imprescriptibles.

FONCTIONNEMENT DES ORGANISMES

SOCIETES D'HLM

Ordonnance n° 2017-1162 du 12 juillet 2017 portant diverses mesures de simplification et de clarification des obligations d'information à la charge des sociétés

La loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique (art.136) habilitait le Gouvernement à prendre, par voie d'ordonnance, des mesures ayant pour objet la simplification et la clarification des obligations d'information incombant aux sociétés.

D'où la publication de **l'ordonnance n° 2017-1162 du 12 juillet 2017** portant diverses mesures de simplification et de clarification des obligations d'information à la charge des sociétés qui procède, notamment, à :

- la modernisation du rapport de gestion et du rapport du président ;
- l'allègement du rapport de gestion des petites entreprises.

Il est créé un rapport sur le gouvernement d'entreprise qui remplace le rapport du président. Ce rapport est présenté à l'assemblée générale par le conseil d'administration ou par le conseil de surveillance.

Son contenu est défini aux articles L. 225-37-3 à L. 225-37-5 du code de commerce, il comporte des :

- informations relatives aux rémunérations des dirigeants ;
- informations relatives aux divers aspects du fonctionnement des organes d'administration et de direction de la société ;
- informations concernant les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique.

Ce rapport peut constituer une section spécifique du rapport de gestion ou peut en être distinct.

Dans cette dernière hypothèse, il est joint au rapport de gestion.

L'article L. 225-100-1 du code de commerce reprend l'ensemble des informations relatives à la marche des affaires et aux risques de l'entreprise, composant le rapport de gestion, et qui sont ainsi regroupées dans un même article.

Ainsi, les sociétés d'Hlm sont concernées par certaines des dispositions résultant de cette ordonnance qui est applicable aux rapports afférents aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2017 (rapports publiés à partir de mai/juin 2018).

GESTION LOCATIVE

APL

- **Décret n° 2017-1413 du 28 septembre 2017 relatif aux aides personnelles au logement et au seuil de versement des allocations de logement (JO 29.09.2017)**
- **Arrêté du 28 septembre 2017 relatif aux aides personnelles au logement et au seuil de versement de l'aide personnalisée au logement (JO 29.09.2017)**
- **Arrêté du 28 septembre 2017 relatif à la revalorisation des paramètres de calcul des aides personnelles au logement (JO 29.09.2017)**

Le décret du 28 septembre 2017 modifie les formules de calcul de l'aide personnalisée au logement (APL) et de l'allocation de logement familiale (ALF), de manière à intégrer une minoration d'un montant forfaitaire. Ce montant est fixé à 5 euros par arrêté du 28 septembre 2017. Cette baisse concerne l'ensemble des allocataires (du parc privé et du parc social).

Par ailleurs, le seuil de non versement des aides personnelles au logement (APL, ALF et allocation de logement sociale) passe de 15 € à 10 €. En conséquence, les allocataires dont le montant d'aide se situe entre 10 € et 15 € doivent percevoir désormais leur aide.

Enfin, un arrêté du 28 septembre 2017 revalorise les paramètres du barème des aides personnelles au logement, selon l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL), établie à 0,75 % pour le 2ème trimestre 2017.

Ces dispositions sont entrées en vigueur le 1er octobre 2017.

Un recours en référé a été opéré par le collectif « Vive l'APL » ; ce recours a été rejeté. L'instance au fond devrait donc s'ouvrir ces prochains mois.

ATTRIBUTIONS DE LOGEMENT

- **Décret n° 2017-834 du 5 mai 2017 portant diverses dispositions modifiant le code de la construction et de l'habitation en matière de demande et d'attribution de logement social (JO 07.05.2017).**

Les apports essentiels de ce décret concernent le système national d'enregistrement, la gestion des demandes de logement social et l'ouverture des décisions d'attribution sous condition suspensive. Par ailleurs, il met en cohérence les textes réglementaires avec les dispositions législatives issues de la loi Égalité et Citoyenneté et pose de nouvelles mesures d'ordre technique.

Pour plus d'informations, lire [l'article d'Actualité Habitat n°1057 du 30 mai 2017](#)

➔ Décret n° 2017-917 du 9 mai 2017 relatif aux demandes de logement locatif social et autorisant le traitement de données à caractère personnel dénommé « Numéro unique » (JO 10.05.2017)

Le décret concerne le SNE dénommé « Numéro unique » pour lequel est désormais demandé le numéro d'inscription au répertoire national d'identification du demandeur et des personnes physiques majeures au foyer autres que le demandeur. Le demandeur qui effectue une demande de logement social se voit attribuer un numéro unique de demandeur de logement social.

CUS – GESTION LOCATIVE

➔ Décret n° 2017-922 du 9 mai 2017 modifiant le chapitre III du titre V du livre III du code de la construction et de l'habitation relatif au régime juridique des logements locatifs conventionnés et le titre IV du livre IV du même code relatif aux rapports des organismes d'habitations à loyer modéré et des bénéficiaires (JO 10.05.2017)

En application de la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'Égalité et à la Citoyenneté, des nouveaux engagements conclus entre les organismes de logement social et l'État pour la prochaine génération de CUS sont à noter. De plus, il actualise les dispositions relatives au SLS et à la perte du droit au maintien dans les lieux, ainsi que celles relatives aux redevances pratiquées dans les logements-foyers.

Pour plus d'informations :

- [Note technique du 12 juillet 2017 relative à la mise en œuvre de la deuxième génération de conventions d'utilité sociale](#)
- [Question-Réponse « CUS/NPL – champ d'application – logements non conventionnés »](#)

DALO

➔ Arrêté du 7 août 2017 fixant la liste des titres de séjour prévue aux articles R. 300-1 et R. 300-2 du code de la construction et de l'habitation (JO 08.09.2017)

En application de la loi du 7 mars 2016 relative au droit des étrangers en France, l'arrêté du 7 août 2017 met à jour et complète la liste des titres de séjour permettant aux étrangers, ressortissants ou non de l'Espace Économique Européen, d'agir dans le cadre du droit au logement opposable.

➔ Instruction du Gouvernement du 13 décembre 2017 relative au droit au logement opposable (DALO) (texte non paru au Journal officiel)

Suite aux réformes des attributions des logements sociaux par la loi ALUR du 24 mars 2014 et la loi Égalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017, le Gouvernement entend renforcer l'action en faveur de l'accès au logement des personnes mal logées, notamment concernant le dispositif DALO. Il rappelle l'importance d'appliquer le régime du DALO prévu par la loi ainsi que la nécessité de mobiliser l'ensemble des contingents pour le relogement des ménages bénéficiant du DALO. En outre, le Gouvernement rappelle l'importance de mobiliser davantage de logements pour les ménages bénéficiant du DALO. Enfin, il propose des pistes d'amélioration relatives à la gestion du droit à l'hébergement opposable (DAHO).

DROIT AU MAINTIEN DANS LES LIEUX

🔴 Décret n° 2017-1403 du 25 septembre 2017 pris en application de l'article L. 621-2 du code de la construction et de l'habitation (JO 27 juillet 2017)

Ce décret abroge l'article R. 641-4 du CCH définissant la sous-occupation, ces dispositions étant devenues obsolètes depuis la parution de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'Égalité et à la citoyenneté.

C'est désormais l'article L. 621-2 du CCH qui définit la notion de sous-occupation.

La nouvelle définition durcit le dispositif existant, puisque sont désormais considérés comme sous-occupés, les logements comportant un nombre de pièces habitables supérieur de plus de 1 au nombre de personnes qui y ont effectivement leur résidence principale (le nombre était de 2 auparavant).

Ces dispositions s'appliquent pour la mise en œuvre de l'article L. 442-3-1 du CCH relatif à la déchéance du droit au maintien dans les lieux pour sous-occupation du logement.

Ces dispositions ont fait l'objet d'un commentaire dans la revue Actualités Habitat n° 1061 du 30 juillet 2017.

🔴 Arrêté du 3 octobre 2017 relatif aux zones géographiques mentionnées aux articles R. 442-3-3 et R. 481-11 du CCH (JO 1^{er} novembre 2017)

Cet arrêté définit les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements, dans lesquelles la déchéance du droit au maintien dans les lieux est encourue pour dépassement des plafonds de ressources, deux années consécutives.

Ces zones sont les zones A bis, A et B 1 figurant en annexe 1 de l'arrêté du 1^{er} août 2014, pris en application de l'article R. 304-1 du CCH.

ENQUETE OCCUPATION SOCIALE

🔴 Arrêté du 16 octobre 2017 relatif à la collecte de renseignements statistiques en 2018 sur l'occupation des logements sociaux et son évolution (JO 14.11.2017)

L'arrêté du 16 octobre 2017 fixe, dans son annexe I, la définition et les modalités de recueil en 2018 des renseignements statistiques sur l'occupation des logements sociaux et son évolution. Le formulaire de déclaration destiné aux organismes bailleur pour répondre à l'enquête statistique relative à l'occupation du parc social et à son évolution se retrouvera à l'annexe II dudit décret.

Pour plus d'informations, [lire le Guide SLS OPS au 1^{er} janvier 2018](#).

HEBERGEMENT D'URGENCE ET DES PLUS DEMUNIS

🔴 Instruction INTK1721273 du 12 décembre 2017 Ministère de l'intérieur et Ministère de la cohésion des territoires, relative au relogement des personnes bénéficiaires d'une protection internationale

Cette instruction a pour objet la mise en œuvre du plan pour garantir le droit d'asile et mieux maîtriser les flux migratoires, présenté par le Premier ministre le 12 juillet 2017.

Le logement constitue l'un des principaux prérequis d'une intégration réussie, il convient donc que les préfets en facilitent l'accès pour les bénéficiaires d'une protection internationale.

Il est rappelé que l'objectif national de mobilisation de logements qui leur est destiné est fixé à 20 000 logements d'ici la fin 2018, et qu'afin d'assurer une répartition équilibrée des réfugiés sur l'ensemble du territoire, cet objectif est décliné régionalement selon la tension sur les différents dispositifs d'accueil.

L'instruction présente la déclinaison locale des objectifs, rappelle les modalités d'action mises en place et présente le dispositif de suivi.

🔴 Instruction INTK1721274 du 12 décembre 2017 Ministère de l'intérieur et Ministère de la cohésion des territoires relative à l'examen des situations administratives dans l'hébergement d'urgence

Tout en réaffirmant le principe d'inconditionnalité d'accès à l'hébergement rappelé à l'article L. 345-2-2 du Code de l'Action Sociale et des Familles, l'instruction demande aux préfets de bâtir localement un dispositif de suivi administratif robuste des personnes étrangères en hébergement d'urgence.

Elle souligne la nécessité d'une évaluation rapide de la situation administrative de ces personnes afin de déterminer les possibilités d'orientation envisageables.

Des équipes mobiles chargées de cette évolution devront être mises en place, afin d'intervenir dans les structures d'hébergement d'urgence, y compris hôtelières. Leur objectif sera de réduire le nombre de personnes qui, hébergées pour une durée parfois longue, restent « sans statut » ou ne peuvent bénéficier de tous les droits attachés à leur statut.

Une orientation adaptée à la situation de la personne concernée devra être envisagée au terme de cet examen.

Loi « SRU »

🔴 Décret n° 2017-835 du 5 mai 2017 relatif aux dispositions particulières à certaines agglomérations en matière de réalisation de logements locatifs sociaux et pris pour l'application de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté (JO 07 mai 2017)

🔴 Décret n° 2017-840 du 5 mai 2017 fixant les valeurs des ratios permettant de définir la liste des agglomérations et des EPCI et la liste des communes susceptibles d'être exemptées de l'application du dispositif (JO 07 mai 2017)

Ces deux textes sont indissociables et apportent en la matière des modifications conséquentes.

Le premier redéfinit les zones tendues, précise les obligations applicables aux communes concernées, ainsi que les conditions d'exemption. Il élargit également la liste des logements définis comme des logements sociaux, en prenant en compte, notamment, les terrains familiaux locatifs aménagés pour les gens du voyage, ou encore les logements du parc privé mobilisés à des fins sociales ou faisant l'objet d'un dispositif d'intermédiation locative non conventionné.

Le second décret précise les seuils du ratio permettant de déterminer le niveau d'obligation (20 ou 25 %, de logements locatifs sociaux) ou permettant l'exemption de certaines communes.

Loyers

🔴 **Loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018 (art. 126)**

L'article 126 de la loi de Finances pour 2018 prévoit « *qu'à compter du 1^{er} janvier 2018 et jusqu'au 31 décembre 2018, par dérogation aux articles L. 353-9-2, L. 353-9-3 et L. 442-1 du code de la construction et de l'habitation, les loyers et redevances maximaux et pratiqués ne peuvent faire l'objet d'aucune révision* ». Cette disposition établit un gel des loyers plafonds et pratiqués, applicable du 1^{er} janvier 2018 au 31 décembre 2018.

Cette mesure déroge aux règles d'indexation antérieurement applicables aux loyers plafonds et pratiqués des logements conventionnés à l'APL (art. L. 353-9-2 et L. 353-9-3 du CCH), ainsi qu'aux règles définies à l'article L.442-1 du CCH pour les logements non conventionnés.

Le champ d'application de la mesure est donc particulièrement large : la quasi-totalité des logements des bailleurs sociaux est concernée, à l'exception des plafonds des logements non conventionnés dont la fixation ne relève pas de ces dispositions, notamment les logements financés en PLI.

Toutefois, dans le cadre d'un plan CGLLS ou concernant une partie du patrimoine ayant fait l'objet d'une réhabilitation, les loyers pratiqués peuvent être augmentés sous réserve de l'accord de l'autorité administrative et dans les conditions prévues par l'article L. 442-1 du CCH. Ces nouvelles dispositions s'appliquent à tous les baux en cours et ce, même si une délibération antérieure à l'entrée en vigueur de la loi aurait été votée.

POLITIQUES SOCIALES

🔴 **Décret n° 2017-1565 du 14 novembre 2017 relatif aux plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (JO 16 novembre 2017).**

Le décret n° 2007- 1688 du 29 novembre 2007 est abrogé.

De nouvelles dispositions sont désormais applicables en ce qui concerne l'élaboration et la mise en œuvre des PDALHPD. Le décret précise notamment la composition du comité responsable du plan (qui comprend obligatoirement un représentant des organismes Hlm), les conditions d'élaboration du plan qui doit faire l'objet d'une évaluation des besoins s'appuyant notamment sur un diagnostic portant sur l'ensemble des difficultés de logement et d'hébergement des personnes défavorisées.

Il définit également les modalités de mise en œuvre du plan et indique selon quelles modalités les comités responsables peuvent déléguer tout ou partie de leurs compétences à un comité technique permanent.

PROCEDURES

Expulsions

- **Décret n° 2017-923 du 9 mai 2017 relatif au document d'information en vue de l'audience délivré aux locataires assignés aux fins de constat ou de prononcé de la résiliation du contrat de bail (JO 10.05.2017).**

Dans le cadre de la procédure d'expulsion et de l'information du locataire, l'huissier de justice a désormais l'obligation de remettre au locataire en main propre ou, à défaut, par le dépôt dans sa boîte aux lettres, d'un document d'information en vue de l'audience. Ce document mentionne l'importance de s'y présenter, les date, horaire et lieu de celle-ci ainsi que la possibilité de saisir le bureau de l'aide juridictionnelle et les acteurs locaux contribuant à la prévention des expulsions.

Surendettement

- **Décret n° 2017-302 du 8 mars 2017 fixant le délai pendant lequel le créancier peut s'opposer à la proposition de plan conventionnel de redressement (JO 10.03.2017)**

Le délai pendant lequel le créancier peut s'opposer à la proposition du plan conventionnel de redressement élaboré par la commission de surendettement est de trente jours. En application de l'article L.723-3 du code de la consommation, l'accord des créanciers est réputé acquis à l'issue de ce délai de trente jours.

- **Décret n° 2017-896 du 9 mai 2017 relatif aux procédures de traitement des situations de surendettement des particuliers pris pour l'application de l'article 58 de la loi n° 2016-1547 du 18 novembre 2016 de modernisation de la justice du XXI^{ème} siècle (JO 10.05.2017).**

L'article 58 de la loi de modernisation de la justice du XXI^{ème} siècle prévoit la suppression de la procédure d'homologation judiciaire des mesures recommandées par la commission de surendettement dans la perspective d'un recentrage du juge sur ses missions essentielles et d'une accélération de la procédure de surendettement. Le présent décret modifie en conséquence les dispositions réglementaires.

REDUCTION DE LOYER DE SOLIDARITE

Le dispositif de « Réduction de Loyer de Solidarité » (RLS) est institué par l'article 126 de la [loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018](#) (ancien article 52 du projet de loi). Il consiste à imposer aux bailleurs l'application aux locataires du parc social - sous condition de ressources – d'une remise sur le loyer acquitté par le locataire, sans toutefois diminuer le montant contractuel du loyer prévu dans le bail (création d'un nouvel article L.442-2-1 du CCH). Simultanément, l'APL des locataires concernés sera diminuée de manière à ce que la baisse de l'aide soit toujours inférieure à la RLS : la diminution de l'APL fixée par un décret sera comprise entre 90 et 98 % de la RLS (modification de l'article L.351-3 du CCH).

Logements concernés : le dispositif concerne les logements ouvrant droit à l'APL qui sont gérés par les organismes d'HLM et les SEM, à l'exception des logements-foyers conventionnés.

Sont exclus du dispositif de la RLS, les logements sociaux situés dans les départements et les collectivités d'outre-mer et, de manière générale, l'ensemble des logements sociaux non conventionnés à l'APL. Par ailleurs, ne sont également pas concernés, les logements conventionnés à l'APL et qui sont gérés par les bailleurs privés ou par les opérateurs non HLM ni SEM, mais qui sont agréés au titre d'activités en faveur des personnes défavorisées.

Locataires concernés : ce sont ceux dont les ressources sont inférieures à un plafond, fonction de la composition du foyer et de la zone géographique.

Les ressources s'entendent comme celles prises en compte dans le calcul de l'APL.

Le zonage appliqué est celui utilisé pour le calcul des aides au logement.

Les plafonds de ressources mensuelles ouvrant droit à la RLS sont fixés par arrêté conjoint des ministres chargés du logement et du budget, dans la limite des montants fixés de la manière suivante pour l'année 2018 :

Désignation	Montant maximal		
	Zone I	Zone II	Zone III
Bénéficiaire isolé	1 294	1 209	1 171
Couple sans personne à charge	1 559	1 474	1 426
Bénéficiaire isolé ou couple ayant une personne à charge	1 984	1 880	1 823
Bénéficiaire isolé ou couple ayant deux personnes à charge	2 361	2 239	2 173
Bénéficiaire isolé ou couple ayant trois personnes à charge	2 890	2 749	2 654
Bénéficiaire isolé ou couple ayant quatre personnes à charge	3 334	3 173	3 069
Bénéficiaire isolé ou couple ayant cinq personnes à charge	3 712	3 532	3 410
Bénéficiaire isolé ou couple ayant six personnes à charge	4 109	3 910	3 778
Personne à charge supplémentaire	400	375	350

Pour les années suivantes, les montants ci-dessus ainsi que les plafonds de ressources fixés par l'arrêté seront indexés chaque année, au 1^{er} janvier, sur l'évolution en moyenne annuelle de l'indice des prix à la consommation des ménages hors tabac, constatée pour l'avant-dernière année précédant cette revalorisation.

Délai d'application : la loi prévoit une entrée en vigueur du dispositif de la RLS le 1^{er} février 2018. Toutefois, pour des raisons techniques liées tant aux adaptations des systèmes d'information des bailleurs qu'à la difficulté de traiter des ressources de natures différentes, sa mise en œuvre opérationnelle ne serait envisagée par l'administration qu'au printemps 2018 ; ce qui exigera des bailleurs d'indispensables régularisations.

Un travail en cours, piloté par l'administration, est engagé pour que des modalités opérationnelles, fiables et les plus économiques possibles puissent être arrêtées entre la CNAF et les organismes d'HLM.

Appréciation des ressources : le texte de l'article L. 442-2-1 du CCH prévoit que les ressources prises en compte pour l'éligibilité à la RLS « s'entendent comme les ressources prises en compte dans le calcul de l'aide [personnalisée au logement – APL] ».

En raison du fait que les ressources prises en compte pour l'éligibilité à la RLS sont celles utilisées pour le calcul de l'APL alors que les règles qui s'y appliquent ne sont pas identiques pour les ressources traitées par les bailleurs lors de l'enquête annuelle dite SLS, une difficulté matérielle d'application du dispositif est posée dès à présent. Le dispositif actuel prévoit cependant que c'est au moyen des informations tirées de l'enquête annuelle sur les ressources que les bailleurs pourront déterminer si le locataire doit ou non bénéficier de la RLS.

Egalement, devra être réglé le cas des ménages non bénéficiaires de l'APL mais qui seraient quand même susceptibles de se voir appliquer la RLS.

Montant mensuel de la RLS : il est attaché à la personne du locataire et non à son logement, comme le supplément de loyer de solidarité (SLS). Le montant de la RLS est fixé chaque année par arrêté conjoint des ministres chargés du logement et du budget, dans la limite des plafonds fixés de la manière suivante pour l'année 2018 :

Désignation	Montant maximal		
	Zone I	Zone II	Zone III
Bénéficiaire isolé	50	44	41
Couple sans personne à charge	61	54	50
Bénéficiaire isolé ou couple ayant une personne à charge	69	60	56
Par personne à charge supplémentaire	10	9	8

Le zonage appliqué est celui utilisé pour le calcul des aides au logement.

Chaque année, au 1^{er} janvier, les plafonds ci-dessus seront indexés sur l'IRL. 1989.

Chaque année au 1^{er} janvier, la revalorisation du montant mensuel de la RLS devra correspondre au moins à l'évolution de l'IRL. On observe que le terme général de revalorisation – et non celui d'indexation dont l'effet est automatique - laisse ouverte l'éventualité d'une évolution de la RLS fixée par l'arrêté qui pourrait être supérieure à la seule variation de l'IRL, dans la limite cependant du plafond indexé de la RLS.

Cas particulier des personnes en situation de colocation : il est prévu la faculté laissée aux pouvoirs publics de fixer chaque année un montant de RLS spécifique pour les colocations. Il s'agit de la colocation instituée dans le parc social, sans condition de ressources, qui est réservée aux étudiants, aux jeunes en contrat d'apprentissage ou de professionnalisation ainsi qu'aux personnes de moins de 30 ans. Aucune indication n'est apportée par le législateur quant aux principes qui organiseraient la RLS dans ces situations.

Dispositif de péréquation destiné à lisser les effets de la RLS : une modulation de la cotisation principale perçue par la CGLLS est instaurée dès 2018 sur la base d'un mécanisme de majoration et de réduction (modification de l'article L.452-4 du CCH). Ce dispositif piloté par la CGLLS doit permettre de lisser sur l'ensemble du parc la mise en œuvre de la RLS afin d'éviter des déséquilibres pour les organismes logeant une proportion importante de ménages modestes.

Pour plus d'informations, voir l'espace collaboratif mis en place par l'USH : <http://rls-union-habitat.org>

SUPPLEMENT DE LOYER DE SOLIDARITE

Loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018 (art. 126)

Les pénalités encourues par le bailleur qui n'exige pas le paiement du SLS ou qui ne procède pas aux diligences lui incombant pour son recouvrement sont portées de 50 % à 100 % des sommes exigibles ([art. L. 441-11 du CCH](#)).

Arrêté du 20 décembre 2017 relatif à l'enquête annuelle sur l'application du supplément de loyer de solidarité

Ce texte actualise le formulaire relatif à l'enquête annuelle sur l'application du supplément de loyer de solidarité à renseigner par les bailleurs sociaux.

Pour plus d'informations, [lire le Guide SLS OPS au 1^{er} janvier 2018](#).

GESTION TECHNIQUE DU BATIMENT

AMIANTE

Décret n° 2017-899 du 9 mai 2017 relatif au repérage de l'amiante avant certaines opérations

L'article 113 de la loi n° 2016-1088 du 8 août 2016 relative au travail, à la modernisation du dialogue social et à la sécurisation des parcours professionnels **oblige, sous peine d'une amende maximale de 9 000 € :**

- le donneur d'ordre, le maître d'ouvrage ou le propriétaire d'immeubles par nature ou par destination, d'équipements, de matériels ou d'articles à **faire rechercher la présence d'amiante préalablement à toute opération comportant des risques d'exposition des travailleurs à l'amiante**. Cette recherche donnera lieu à un document mentionnant, le cas échéant, la présence, la nature et la localisation de matériaux ou de produits contenant de l'amiante. Ce document devra être joint aux documents de la consultation remis aux entreprises candidates ou transmis aux entreprises envisageant de réaliser l'opération, aux documents de traçabilité et de cartographie relatifs aux meubles et immeubles relevant de son périmètre et mis à la disposition de tout nouveau donneur d'ordre ou maître d'ouvrage à l'occasion des opérations ultérieures portant sur ce périmètre. Son contenu sera ultérieurement défini par les arrêtés prévus en application de cette obligation.

Les conditions d'application et d'exemption de cette obligation ont été fixées par le présent décret, pris en Conseil d'Etat.

Ce texte impose la recherche de l'amiante dès lors que :

- les travaux à réaliser comportent des risques d'exposition des travailleurs à l'amiante ;
- les travaux sont réalisés sur des immeubles bâtis ou d'autres immeubles tels que les terrains, ouvrages de génie civil ou installations, structures ou équipements concourant à la réalisation ou la mise en œuvre d'une activité.

En revanche, il l'exclut dans les situations suivantes :

- lorsqu'un sinistre présente un risque grave pour la sécurité ou la salubrité publique ou la protection de l'environnement ;
- lorsqu'un sinistre présente des risques graves pour les personnes et les biens auxquels il ne peut être paré dans des délais compatibles avec ceux requis pour la réalisation du repérage ;
- lorsque l'opérateur de repérage estime qu'il est de nature à l'exposer à un risque excessif pour sa sécurité ou sa santé du fait des conditions techniques ou des circonstances dans lesquelles il devrait être réalisé ;
- en cas d'allongement des délais de réalisation de l'opération ;
- lorsque le délai de réalisation du repérage est disproportionné au regard des contraintes de réalisation de l'opération ;

- lorsque l'opération vise à réparer ou à assurer la maintenance corrective et qu'elle relève à la fois des interventions mentionnées au 2° de l'article R. 4412-94 et du premier niveau d'empoussièrément mentionné à l'article R. 4412-98.

Dans ces situations, il précise que le repérage amiante avant travaux :

- devra être adapté à sa nature, à son périmètre et au niveau de risque qu'il présente ;
- devra être conduit selon les conditions définies par arrêté ministériel et notamment s'agissant des modalités techniques et des méthodes d'analyse des matériaux susceptibles de contenir de l'amiante lesquelles seront précisées dans ledit texte ;
- pourra être réutilisé pour des travaux ultérieurs dans le périmètre concerné.

Toutefois, lorsqu'il ne peut être dissocié de l'engagement de l'opération elle-même pour des raisons techniques communiquées par l'opérateur de repérage, l'organisme Hlm fait procéder au repérage au fur et à mesure de l'avancement de l'opération dans des conditions précisées par les futurs arrêtés d'application.

Cependant, il renvoie aux arrêtés pris en application de ce texte le soin de préciser si :

- les documents de traçabilité et de cartographie disponibles, ou les repérages effectués dans le cadre des réglementations déjà existantes pourront être regardés comme ayant satisfait à cette obligation.

Par ailleurs, il ressort de ce dernier que l'appréciation des risques encourus reposera sur les personnes soumises à cette obligation :

- dans l'hypothèse où cette obligation n'est pas remplie au regard des documents existants ;
- dans les cas d'opération portant sur des immeubles, équipements, matériels ou articles construits ou fabriqués avant l'entrée en vigueur des dispositions du décret n° 96-1133 du 24 décembre 1996 relatif à l'interdiction de l'amiante, pris en application du code du travail et du code de la consommation ou auxquels l'interdiction prévue par ce décret n'est pas applicable.

Enfin, il pose une série de garanties relatives à la mise en œuvre du repérage amiante avant travaux :

- les opérateurs de repérage amiante devront disposer des qualifications et moyens nécessaires à l'exercice de cette mission lesquels seront précisés dans les futurs arrêtés ;
- les opérateurs devront exercer leur mission en toute indépendance et ne pourront avoir de lien d'intérêts de nature à nuire à leur impartialité, notamment avec une personne physique ou morale intervenant dans le cadre de la même opération de travaux ;
- les organismes Hlm devront communiquer aux opérateurs toute information utile à leur réalisation, et respecter leur indépendance et leur impartialité dans l'exercice de leur mission de repérage, y compris lorsqu'il s'agit de leurs salariés.

Pour finir, il prévoit son entrée en vigueur à compter de la transmission du devis ou du dossier de consultation :

- soit aux dates que fixeront les futurs arrêtés pour chacun des domaines d'activité visés par le texte ;
- soit au plus tard le 1^{er} octobre 2018.

FIBRE OPTIQUE

🔴 Décret n°2017-832 du 5 mai 2017 relatif à l'application de l'article L. 111-5-1-2 du code de la construction et de l'habitation

Ce texte étend l'obligation prévue à l'article L. 111-5-1-2, d'équiper en lignes de communication électroniques à très haut débit en fibre optique, les immeubles groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel faisant l'objet de travaux de rénovation soumis à permis de construire, sauf lorsque le coût des travaux d'équipement en lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, y compris les travaux induits, est supérieur à 5 % du coût des travaux faisant l'objet du permis de construire.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et des communications électroniques déterminera les modalités techniques de raccordement de chaque logement ou local professionnel à une ligne de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.

TRAVAUX A PROXIMITE DES RESEAUX

🔴 Arrêté du 22 décembre 2015 relatif au contrôle des compétences des personnes intervenant dans les travaux à proximité des réseaux et modifiant divers arrêtés relatifs à l'exécution de travaux à proximité des réseaux.

🔴 Arrêté du 15 février 2012 pris en application du chapitre IV du titre V du livre V du code de l'environnement relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution

L'autorisation d'intervention à proximité des réseaux (AIPR) est obligatoire depuis le 1^{er} janvier pour tous les personnels intervenant à proximité des réseaux

Il s'agit d'une attestation de compétences délivrée par l'employeur qui doit vérifier que le salarié a un certificat d'aptitude à la conduite en sécurité (Caces) en cours de validité, ou qu'il a un diplôme, ou un certificat de qualification professionnelle datant de moins de 5 ans et prenant en compte la réforme anti-endommagement.

Une attestation de compétences délivrée après un examen par QCM encadré par l'État et datant de moins de 5 ans peut aussi convenir pour la délivrance de cette attestation.

Trois catégories de personnes doivent disposer d'une AIPR :

- les salariés du maître d'ouvrage ou du maître d'œuvre devant intervenir en préparation ou suivi des projets de travaux (profil « **concepteur** ») ;
- les salariés de l'entreprise de travaux intervenant en préparation administrative et technique des travaux (profil « **encadrant** ») ;
- les salariés intervenant directement dans les travaux à proximité des réseaux aériens ou enterrés, soit en tant qu'opérateur d'engin, soit dans le cadre de travaux urgents (profil « **opérateur** »).

PERFORMANCE ENERGETIQUE

➤ **Arrêté du 22 mars 2017 modifiant l'arrêté du 3 mai 2007 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants**

Logements collectifs neufs : la période dérogatoire pour se conformer aux exigences de la RT 2012 prolongée jusqu'au 31 décembre 2019.

- Selon la RT 2012, les bâtiments collectifs d'habitation neufs doivent respecter, en moyenne, une consommation de 57,5 kWh/m² an jusqu'au 31 décembre 2017, et de 50 kWh/m².an après cette date. Entré en vigueur ce 1^{er} janvier, un arrêté prolonge de deux ans ce régime spécifique des bâtiments résidentiels collectifs.
- Un arrêté du 22 mars 2017 qui a modifié en ce sens l'arrêté du 3 mai 2007 (NOR : SOCU0751906A), qui déterminait jusqu'ici les caractéristiques thermiques et les niveaux de performance énergétique des bâtiments existants. Il fixe de nouvelles exigences à atteindre, élément par élément (murs, toiture...) pour adapter l'outil réglementaire aux objectifs de transition énergétique et aux évolutions des produits.
- Pour rappel, cette nouvelle RT concerne les bâtiments existants résidentiels ou tertiaires soumis au remplacement d'un élément tel que chaudières, fenêtres, isolations ou encore radiateurs.

GROUPEMENTS - PARTENAIRES

ASSOCIATION POUR L'ACCES AUX GARANTIES LOCATIVES - ASSOCIATION FONCIERE LOGEMENT

Ordonnance n° 2017-52 du 19 janvier 2017 modifiant l'objet de l'Association pour l'accès aux garanties locatives et de l'association Foncière Logement

Afin d'élargir leur champ et leurs modalités d'intervention, la loi du 1^{er} juin 2016 (habilitant le Gouvernement à adopter des mesures relevant du domaine de la loi pour simplifier et rationaliser l'organisation de la collecte de la participation des employeurs à l'effort de construction et la distribution des emplois de cette participation) prévoyait la possibilité de modifier l'objet de l'association pour l'accès aux garanties locatives (APAGL) et de l'association foncière logement (AFL).

L'**ordonnance n° 2017-52 du 19 janvier 2017** modifiant l'objet de l'association pour l'accès aux garanties locatives et de l'association foncière logement a été prise en ce sens.

Cette ordonnance conforte l'APAGL dans sa mission de mise en place du nouveau dispositif de sécurisation des salariés entrant dans le parc locatif privé (VISALE) tel que prévu par la convention quinquennale Etat/Action Logement du 2 décembre 2014 et dont la distribution est mise en œuvre par Action Logement Services.

En ce qui concerne l'AFL, elle élargit son objet à l'accession à la propriété. En outre, il est prévu que l'AFL « assure la gestion de ces programmes de logements et effectue les transactions immobilières y afférentes » (cf. art. L. 313-34 du CCH).

ORGANISMES DE FONCIER SOLIDAIRE

Décret n° 2017-1037 du 10 mai 2017 relatif aux organismes de foncier solidaire

La loi relative à l'égalité et à la citoyenneté du 27 janvier 2017 a complété l'article L. 329-1 du code de l'urbanisme définissant les organismes de foncier solidaire afin de permettre que soit agréé un organisme existant et exerçant par ailleurs d'autres missions.

Afin de prendre en considération cette évolution législative, les dispositions réglementaires du code de l'urbanisme relatives aux OFS résultant d'un premier décret du 12 septembre 2016 sont modifiées par le **décret n° 2017-1037 du 10 mai 2017** relatif aux organismes de foncier solidaire.

MARCHES

DISPOSITIONS RELATIVES AUX MARCHES PUBLICS

Règlement de l'Union européenne 2016-2066

En 2016, le règlement Union Européen n° 2016/2066 a modifié les codes NUTS.

Il prévoit une entrée en application au 1^{er} janvier 2018 des nouveaux codes NUTS.

Pour rappel, la jurisprudence a affirmé (TA Montpellier, 31 octobre 2007, n° 0704131, Neuf Cegetel) que le code NUTS qui situe géographiquement les prestations, doit être correctement mentionné dans l'avis d'appel à concurrence.

Loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté

Elle introduit à l'article 38 de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics, la possibilité de prendre en compte dans les conditions d'exécution d'un marché public : « La politique menée par l'entreprise en matière de lutte contre les discriminations ».

Loi n° 2017-256 du 28 février 2017 de programmation relative à l'égalité réelle outre-mer et portant autres dispositions en matière sociale et économique

Ce texte prévoit la possibilité, à titre expérimental pour cinq ans, pour les acheteurs publics de réserver dans la limite de 15 % du montant annuel moyen des marchés d'un secteur économique donné, jusqu'à un tiers de leurs marchés aux petites et moyennes entreprises locales.

La mesure correspond à une sorte de "Small Business Act" pour les entreprises ultramarines.

La loi prévoit aussi la mise en place de "plan de sous-traitance" pour favoriser le recours à des PME pour différentes prestations.

Pour les marchés supérieurs à 500 000 euros hors taxes, les soumissionnaires seront ainsi tenus de présenter un "plan de sous-traitance" prévoyant des montants réservés aux PME.

Ces dispositions sont justifiées par le fait que les territoires d'Outre-Mer sont fortement dépendants de la commande publique : elle représente 90 % du chiffre d'affaires du BTP à la Réunion, par exemple.

Décret n° 2017-516 du 10 avril 2017 portant diverses dispositions en matière de commande publique

Ce texte a été pris en application des textes de loi récents, lesquels sont venus modifier et compléter la nouvelle réforme des marchés publics.

Tout d'abord, il modifie le décret du 25 mars 2016 pour tenir compte de l'obligation d'organiser un concours, issue de loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (dite loi CAP) pour les personnes soumises à la loi MOP.

Ainsi, la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 a remis en cause la dispense d'organiser un concours pour les organismes Hlm dans son article 83. En effet, cet article dispose que « les maîtres d'ouvrage soumis à la loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports

avec la maîtrise d'œuvre privée y recourent pour la passation des marchés de maîtrise d'œuvre ayant pour objet la réalisation d'un ouvrage de bâtiment, dans des conditions fixées par décret. »

Les conditions de recours au concours, fixées à l'article 90 du décret du 25 mars 2016, sont modifiées par l'article 9 du décret n° 2017-516 du 10 avril 2017 comme suit : « I.-1° Pour les acheteurs soumis à la loi du 12 juillet 1985 susvisée, ils sont négociés, en application du 6° du I de l'article 30, avec le ou les lauréats d'un concours restreint organisé dans les conditions de l'article 88 ».

Sont désormais soumis à l'obligation d'organiser un concours, les maîtres d'ouvrage visés à l'article 1^{er} de la loi MOP et, notamment :

- « - art.1er - 2° Les collectivités territoriales, leurs établissements publics, les établissements publics d'aménagement de ville nouvelle créés en application de l'article L. 321-1 du code de l'urbanisme, leurs groupements ainsi que les syndicats mixtes visés à l'article L. 166-1 du code des communes ;
- 4° Les organismes privés d'habitations à loyer modéré, mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation, ainsi que les sociétés d'économie mixte, pour les logements à usage locatif aidés par l'Etat et réalisés par ces organismes et sociétés. »

De plus, cette nouvelle obligation s'applique aux marchés publics de maîtrise d'œuvre dès que le montant du besoin est égal ou supérieur aux seuils de procédure formalisée (art. 90-II du décret du 25 mars 2016). Ce seuil est actuellement de 209 000 € H.T. Cette obligation sera applicable aux marchés publics pour lesquels une consultation est engagée ou un avis d'appel à la concurrence est envoyé à la publication à compter du 1^{er} juillet 2017.

En principe, l'obligation d'organiser un concours s'applique aux constructions neuves. Cependant, cette obligation connaît quatre exceptions. Ainsi, les acheteurs ne sont pas tenus d'organiser un concours dans les quatre hypothèses suivantes. Les deux premières exceptions portent sur l'attribution d'un marché public de maîtrise d'œuvre relatif à la réutilisation ou à la réhabilitation d'ouvrages existants ou à la réalisation d'un projet urbain ou paysager et sur l'attribution d'un marché public qui ne confie aucune mission de conception au titulaire. Ces exceptions sont justifiées par le fait que les marchés publics n'ont pas pour objet de confier une mission de conception, mission relevant des compétences des architectes. Les deux autres exceptions portent sur l'attribution d'un marché public de maîtrise d'œuvre relatif à des ouvrages réalisés à titre de recherche, d'essai ou d'expérimentation et sur l'attribution d'un marché public de maîtrise d'œuvre relatif à des ouvrages d'infrastructures. Ces exceptions sont justifiées par le fait que le concours n'est pas adapté à l'objet du marché public.

Si dans le cadre de la réforme, les conditions de la mise en concurrence sont désormais librement définies par les acheteurs, l'organisation du concours reste, en revanche, régie par le décret, lequel fixe les règles en matière de composition de jury, de répartition des rôles entre le jury et l'acheteur et du mode d'attribution du marché.

Le décret prévoit également la suppression de l'obligation de produire, issue de la loi SAPIN II, un extrait de casier judiciaire afin de prouver que le soumissionnaire n'a pas fait l'objet d'une condamnation pénale constitutive d'une interdiction de soumissionner (art. 45 de l'ordonnance).

Ce texte introduit aussi le seuil de 25 K€ pour les obligations d'open data.

Son article 27 fixe les règles relatives à la CAO des OPH. La CAO des OPH est désormais composée de 3 membres issus du conseil d'administration. Pour chaque membre titulaire, y compris son président, est prévu un suppléant ; le quorum est atteint lorsque 2 membres sont présents en CAO ; les marchés soumis à la CAO sont ceux dont la valeur estimée hors taxe est égale ou supérieure aux seuils européens mentionnés à l'article 42 de l'ordonnance ; c'est-à-dire les procédures formalisées ;

la CAO établit son règlement intérieur, ouvre les plis et émet un avis sur les candidatures et les offres et le DG ne préside plus la CAO. Cependant, il attribue le marché. Sur ce point, il faut savoir qu'il n'est pas lié par l'avis de la CAO. Concernant les groupements de commandes composés en majorité d'offices publics de l'habitat, il est institué une commission d'appel d'offres composée d'un représentant pour chacun des membres du groupement désigné selon les modalités qui leur sont propres ; elle est présidée par le représentant du coordonnateur du groupement et pour chaque membre titulaire, est prévu un suppléant.

Enfin, ce décret clarifie et simplifie certaines dispositions du décret du 25 mars 2016 relatif aux marchés publics.

➔ Arrêté du 14 avril 2017 relatif aux fonctionnalités et exigences minimales des profils d'acheteurs

Publié au Journal Officiel du 27 avril 2017, l'arrêté est applicable aux acheteurs soumis à l'ordonnance relative aux marchés publics et aux autorités concédantes soumises à l'ordonnance relative aux contrats de concession. Si ce texte doit entrer en vigueur au plus tard le 1^{er} octobre 2018, le ministre incite les acheteurs publics et les autorités concédantes à mettre en œuvre ses dispositions sans attendre la date d'entrée en vigueur.

Le présent arrêté précise les fonctionnalités devant être offertes aux acheteurs et aux opérateurs économiques par les profils d'acheteurs. Ces fonctionnalités ne font pas obstacle à ce que les profils d'acheteurs en proposent d'autres.

Cet arrêté détermine également les exigences minimales s'imposant aux profils d'acheteurs.

Parmi les fonctionnalités listées à l'article 1^{er} de l'arrêté, les profils doivent permettre :

- de réceptionner et de conserver les candidatures, y compris si elles se présentent sous la forme du DUME (document unique de marché européen électronique) depuis le 1^{er} avril 2017 pour les centrales d'achat et au plus tard, le 1^{er} avril 2018 pour les autres acheteurs ;
- de compléter un formulaire nécessaire à la publication des données essentielles (Open Data) ;
- d'obtenir les documents justificatifs et moyens de preuve lorsque ceux-ci peuvent être directement obtenus auprès des administrations.

➔ Arrêté du 14 avril 2017 relatif aux données essentielles dans la commande publique

Publié au Journal Officiel du 27 avril 2017, l'arrêté est applicable aux acheteurs soumis à l'ordonnance relative aux marchés publics et aux autorités concédantes soumises à l'ordonnance relative aux contrats de concession. S'il doit entrer en vigueur au plus tard le 1^{er} octobre 2018, le ministre incite les acheteurs publics et les autorités concédantes à mettre en œuvre ces dispositions sans attendre la date d'entrée en vigueur.

Cet arrêté précise les listes des données devant être publiées sur les profils d'acheteur, conformément aux dispositions des articles 107 du décret n° 2016-360 du 25 mars 2016, à l'article 94 du décret n° 2016-361 du 25 mars 2016 et de l'article 34 du décret n° 2016-86 du 1^{er} février 2016.

En outre, il fixe les formats, normes et nomenclatures selon lesquels ces données doivent être publiées ainsi que les modalités de leur publication.

Les modèles constituant la description de l'organisation des données et les schémas permettant de vérifier la validité et la conformité de la structure des données sont disponibles à l'adresse suivante : <http://www.economie.gouv.fr/daj/dematerialisation>

Enfin, l'obligation de publier les données essentielles s'applique en vertu du décret n° 2017-516 du 10 avril 2017 portant diverses dispositions en matière de commande publique, au-dessus du seuil de 25.000 € HT.

➔ Décret n° 2017-842 du 5 mai 2017 portant adaptation des missions de maîtrise d'œuvre aux marchés globaux

L'article 35 bis de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 introduit par la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, prévoit l'obligation :

- d'identifier la maîtrise d'œuvre chargée de la conception de l'ouvrage et du suivi de sa réalisation dans les conditions d'exécution d'un marché public global ;
- de définir par voie réglementaire, pour les ouvrages de bâtiment, les missions qui seront confiées à l'équipe de maîtrise d'œuvre.

Ce décret :

- pose le principe de l'obligation pour le candidat d'identifier, à l'appui de sa candidature, l'équipe de maîtrise d'œuvre (art. 1) ;
- fixe les contours de la mission de maîtrise d'œuvre.

Les missions confiées à la maîtrise d'œuvre sont assez similaires à celles que l'on retrouve dans les missions de base de la loi MOP – à l'exception, de la mission « assistance aux contrats de travaux », qui est sans objet dans les marchés globaux – mais comportent quelques nouveautés ou adaptations.

Le décret est entré en vigueur le 1er juillet 2017 : « Il s'applique aux marchés publics pour lesquels une consultation est engagée ou un avis d'appel à la concurrence est envoyé à la publication à compter de sa date d'entrée en vigueur » (art. 9).

➔ Ordonnance n° 2017-1386 du 22 septembre 2017 relative à la nouvelle organisation du dialogue social et économique dans l'entreprise et favorisant l'exercice et la valorisation des responsabilités syndicales

Ce texte exige la mise en place d'un comité social et économique au sein des entreprises et impose à l'employeur de lui présenter :

- un rapport annuel écrit faisant le bilan de la situation générale de la santé, de la sécurité et des conditions de travail dans l'entreprise et des actions menées au cours de l'année écoulée dans ces domaines ;
- un programme annuel de prévention des risques professionnels et d'amélioration des conditions de travail.

Il ajoute que le procès-verbal de la réunion du comité social et économique consacrée à l'examen de ce rapport et de ce programme doit être « joint à toute demande présentée par l'employeur en vue d'obtenir des marchés publics, des participations publiques, des subventions, des primes de toute nature ou des avantages sociaux ou fiscaux ».

Les candidats à l'attribution d'un marché doivent donc fournir ce document, en plus de tous ceux déjà exigés par la réglementation actuelle.

Cependant, cette disposition :

- **n'est pas d'application immédiate dès lors qu'elle** est conditionnée à la mise en place dudit comité qui peut intervenir « au plus tard le 31 décembre 2019, sous réserve des dérogations [prévues à l'article 9 de l'ordonnance précitée] ».
- **ne concerne que** les sociétés de droit privé, les établissements publics à caractère industriel et commercial et les établissements publics à caractère administratif **lorsqu'ils emploient du personnel dans les conditions du droit privé, qui ont au moins** onze salariés.

➔ Avis relatif aux seuils de procédure et à la liste des autorités publiques centrales en droit de la commande publique

À compter du 1^{er} janvier 2018, les seuils d'application pour les procédures de passation des marchés publics sont fixés à :

- 221 000 € HT pour les marchés publics de fournitures et de services des pouvoirs adjudicateurs ;
- 443 000 € HT pour les marchés publics de fournitures et de services des entités adjudicatrices ;
- 5 548 000 € HT pour les marchés publics de travaux et pour les contrats de concessions.

À noter que le seuil de 750 000 euros hors taxes pour les marchés publics de services portant sur des services sociaux et d'autres services spécifiques n'est pas modifié.

➔ Loi n° 2017-1839 du 30 décembre 2017 mettant fin à la recherche ainsi qu'à l'exploitation des hydrocarbures et portant diverses dispositions relatives à l'énergie et à l'environnement

L'article 22 prévoit que le gouvernement doit remettre au Parlement, dans un délai d'un an, à compter de la promulgation de la présente loi, un rapport sur la prise en compte des objectifs de développement durable, en particulier des objectifs d'amélioration de la qualité de l'air, lors de l'attribution des marchés publics.

DISPOSITIONS DIVERSES

Certificat d'économie d'énergie

➔ Décret n° 2017-1848 du 29 décembre 2017 modifiant les dispositions de la partie réglementaire du code de l'énergie relatives aux certificats d'économies d'énergie.

Ce décret, qui modifie le 2° de l'article R. 221-5 du code de l'énergie précise que le volume de la délégation partielle ne peut pas être inférieur à 1 milliard de kWh cumac.

Ce texte qui modifie l'article R. 221-6 du code de l'énergie, exige du délégataire qu'il justifie :

- ne pas faire l'objet d'une interdiction de soumissionner aux marchés publics (Cf. art. 45-2° de l'ordonnance relative aux marchés publics) ;

- être détenteur soit d'un volume d'obligation d'au moins 150 millions de kWh cumac, soit d'une délégation reçue d'une personne soumise à une obligation d'économies d'énergie et de l'existence d'un système de management de la qualité couvrant son activité relative aux certificats d'économies d'énergie, certifié conforme par un organisme certificateur accrédité. Un arrêté du ministre chargé de l'énergie fixe les modalités du présent alinéa, notamment le périmètre minimal de certification ainsi que les référentiels normatifs pertinents.

Il exige aussi que la demande comprenne :

- la période de l'obligation concernée par la délégation ;
- un extrait Kbis du registre du commerce et des sociétés datant de moins de trois mois du délégant et du délégataire ;
- les éléments justifiant que le délégataire ne se trouve pas en état de redressement ou liquidation judiciaire, ou de faillite personnelle ;
- pour le délégataire, les certificats datant de moins de trois mois mentionnés au [II de l'article 51 du décret n° 2016-360 du 25 mars 2016](#) relatif aux marchés publics ;
- les éléments permettant d'apprécier la capacité technique et financière du délégataire de mener à bien sa délégation et d'assumer l'ensemble des exigences susceptibles de découler de son fonctionnement. Le délégataire joint à sa demande les bilans ou extraits de bilan et les comptes d'exploitation sur les deux derniers exercices disponibles ;
- le cas échéant, le rapport d'audit de certification ainsi que le certificat relatif à son système de management de la qualité prévu au 2° du I du présent article. » ;
- la délégation d'une obligation ne vaut que pour une seule période et est, le cas échéant renouvelée, selon les dispositions du présent article, à chaque période du dispositif.

Enfin, il prévoit que si les conditions exigées du délégataire ne sont plus remplies pendant la durée de la délégation, le délégataire en informe sans délai le ministre chargé de l'énergie et son délégant. Il ne peut déposer de demandes de certificats d'économies d'énergie tant que le respect des conditions prévues n'a pas été justifié auprès du ministre chargé de l'énergie.

Marchés privés

Norme NF P 03-001 - Cahiers types - Cahier des clauses administratives générales applicable aux travaux de bâtiment faisant l'objet de marchés privés

Cette norme a fait l'objet d'un toilettage afin de prendre en compte les nombreuses évolutions de la réglementation, de la jurisprudence, et des pratiques impactant les marchés de travaux.

A titre d'exemple, les modifications portent sur les domaines suivants :

- la sous-traitance, pour tenir compte de la réglementation de la commande publique et de la modification de loi 1975 ;
- l'hygiène, la sécurité, la protection de la santé et des conditions de travail, pour tenir compte de la réglementation relative au travail illégal et au salarié détaché ;
- en matière d'obligation contractuelle, pour tenir compte de la réforme du code civil : la notion d'imprévision...

Salariés détachés

🔴 Décret n° 2017-751 du 3 mai 2017 relatif à la contribution destinée à compenser les coûts de mise en place du système dématérialisé de déclaration et de contrôle des détachements de travailleurs

Ce décret est pris pour l'application de l'article 106 de la loi n° 2016-1088 relative au travail, à la modernisation du dialogue social et à la sécurisation des parcours professionnels.

Il prévoit que :

- l'employeur établi à l'étranger qui détache un ou plusieurs salariés, est tenu de procéder au paiement d'une contribution de quarante euros par salarié détaché lorsqu'il accomplit la déclaration de détachement ;
- ladite contribution est due par le maître d'ouvrage ou le donneur d'ordre lorsque celui-ci est tenu d'accomplir une déclaration subsidiaire de détachement (tel est le cas lorsque l'employeur n'a pas accompli ladite déclaration).

Le paiement de la contribution est effectué par télépaiement sur un site dédié.

Les conditions de mise en œuvre et de fonctionnement du système de télépaiement relatifs aux déclarations de détachement de travailleurs seront fixées par arrêté des ministres chargés des finances et du travail, après avis de la Commission nationale de l'informatique et des libertés.

Les dispositions du présent décret entrent en vigueur le lendemain de la publication de l'arrêté et au plus tard le 1^{er} janvier 2018.

🔴 Décret n° 2017-825 du 5 mai 2017 relatif au renforcement des règles visant à lutter contre les prestations de services internationales illégales

Ce décret est pris pour l'application des articles 105 et 112 de la loi n° 2016-1088 du 8 août 2016 relative au travail, à la modernisation du dialogue social et à la sécurisation des parcours professionnels.

Entré en vigueur le 1^{er} juillet 2017, il renforce les obligations des maîtres d'ouvrage et des donneurs d'ordre ainsi que celles des employeurs.

Il modifie :

- le Titre I^{er} : Dispositions relatives aux obligations des maîtres d'ouvrages, de donneur d'ordre et des entreprises utilisatrices de salariés intérimaires
- le Titre II : Dispositions relatives aux sanctions administratives en cas de fraude à la prestation de service internationale ou de travail illégal

L'article 1^{er} ajoute l'article R. 1263-12-1 au code du travail.

Cette disposition affirme que le maître d'ouvrage est réputé avoir procédé à la vérification des déclarations des salariés détachés dès lors qu'il s'est fait remettre ces documents.

L'article 2 ajoute l'article R. 1262-2 du code du travail, suite à l'obligation pour les maîtres d'ouvrage, issue de l'article 105 de la loi n° 2016-1088 du 8 août 2016, de déclarer l'accident dont est victime un salarié détaché.

Cette disposition détermine les délais d'accomplissement de la déclaration ainsi que son contenu.

La déclaration d'accident doit être envoyée dans un délai de deux jours ouvrables suivant la survenance de l'accident du travail, par tout moyen permettant de conférer date certaine à cet envoi.

La déclaration doit comporter :

- les données personnelles de la victime et de l'entreprise ou de l'établissement qui emploie habituellement le salarié et, les circonstances détaillées de l'accident ;
- les données personnelles du donneur d'ordre ou du maître d'ouvrage, lorsqu'il réalise la déclaration.

L'article 3 ajoute l'article D. 1263-21 du code du travail, suite à l'obligation du maître d'ouvrage, issue de l'article 105 de la loi n° 2016-1088 du 8 août 2016, de porter à la connaissance des salariés détachés, par voie d'affichage sur les lieux de travail, les informations sur la réglementation qui leur est applicable.

L'affichage doit contenir les informations sur la réglementation française du droit du travail applicable aux salariés détachés en France en matière de :

- durée du travail ;
- de salaire minimum ;
- d'hébergement ;
- de prévention des chutes de hauteur ;
- d'équipements individuels obligatoires ;
- d'existence d'un droit de retrait.

L'affiche doit préciser les modalités selon lesquelles le salarié peut faire valoir ses droits.

Ces informations doivent être :

- traduites dans l'une des langues officielles parlées dans chacun des Etats d'appartenance des salariés détachés sur le chantier ;
- affichées dans le local vestiaire prévu par l'article R. 4534-139 ;
- tenues dans un bon état de lisibilité.

L'article 5 modifie l'article R. 1263-11-6 du code du travail.

Il étend l'obligation de la DIRECCTE d'informer de la fin d'une mesure de suspension temporaire de la réalisation d'une prestation de services au vu des justificatifs de régularisation fournis par le représentant de l'employeur, au maître d'ouvrage et au donneur d'ordre.

L'article 6 modifie l'article R. 8272-9 du code du travail.

Désormais, l'arrêt de l'activité de l'entreprise est décidé par le préfet du département dans le ressort duquel a été constaté le manquement ou l'infraction, ou, à Paris, par le préfet de police.

Le préfet peut décider de l'arrêt de l'activité sur un autre site de l'entreprise où un chantier est en cours.

Lorsque l'autre site sur lequel l'entreprise exerce son activité est situé dans un département distinct celui-ci en informe le préfet du département dans lequel est situé l'autre chantier, afin qu'il décide, le cas échéant, de l'arrêt de l'activité du site situé dans son département.

La décision d'arrêt temporaire est prononcée après avis du maître d'ouvrage, ou à défaut, du responsable du chantier.

Celui-ci prend les mesures permettant de prévenir tout risque pour la santé ou la sécurité des travailleurs présents sur le site concerné ainsi que des usagers ou des tiers, qui résulterait de l'arrêt temporaire de l'activité de l'entreprise sanctionnée.

URBANISME

RECOURS OBLIGATOIRE A L'ARCHITECTE

Décret n° 2017-252 du 27 février 2017

Fixation du seuil de recours obligatoire à l'architecte pour l'élaboration du projet architectural, paysager et environnemental d'un lotissement.

A partir du 1^{er} mai 2017, les organismes d'Hlm souhaitant entreprendre des travaux soumis à permis d'aménager ont l'obligation de recourir à un architecte pour établir le projet architectural, paysager et environnemental d'un lotissement dont la surface de terrain à aménager est supérieure à 2 500 mètres carrés. Cette disposition est applicable aux demandes de permis d'aménager déposées à compter du 1^{er} mai 2017.

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Ordonnance n° 2017-80 du 26 janvier 2017 et ses décrets d'application

La réforme de l'évaluation environnementale : une autorisation environnementale unique.

Issue de l'ordonnance n° 2017-80 du 26 janvier 2017 et de ses décrets d'application, la réforme de l'autorisation environnementale a permis de fusionner les différentes procédures et décisions environnementales requises notamment pour les projets soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et les projets soumis à autorisation au titre de la loi sur l'eau.

Après avoir été expérimenté depuis 2014 dans certaines régions, puis sur tout le territoire pour certains projets, ce dispositif a été pérennisé et généralisé à l'ensemble du territoire.

BONUS DE CONSTRUCTIBILITE

Décret n° 2017-254 du 27 février 2017 portant application des dispositions des articles L. 151-29-1 et L. 152-6 du code de l'urbanisme

Un nouveau bonus de constructibilité pour la qualité architecturale.

La loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine prévoit une majoration supplémentaire des droits à construire, s'ajoutant à certaines majorations préexistantes, lorsqu'un projet présente un intérêt public du point de vue de la qualité ainsi que de l'innovation ou de la création architecturales selon le cas, soit du volume constructible, soit des règles relatives au gabarit », dans la limite de 5 % (article 105 de la loi).

En 2017 est intervenu le décret n° 2017-254 du 27 février 2017 qui détaille utilement la procédure qui permettra d'instruire les demandes de dérogations aux règles d'urbanisme consenties pour les projets architecturaux particulièrement créatifs ou innovants. C'est ainsi que l'organisme d'Hlm en qualité de pétitionnaire souhaitant bénéficier de ce bonus de constructibilité, doit déposer un exemplaire supplémentaire du dossier de demande, à charge pour le maire (en tant que guichet unique) de le transmettre dans la semaine au préfet de région. La commission régionale du patrimoine et de l'architecture dispose alors de deux mois pour se prononcer. A défaut, elle est réputée avoir émis un avis favorable. Décret n° 2017-1044 du 10 mai 2017 portant expérimentation en matière de construction.

PROCEDURES CONTENTIEUSES

🔴 **Loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'Égalité et à la Citoyenneté**

Une nouvelle mesure pour améliorer le traitement des contentieux en matière d'urbanisme.

Pour accélérer le traitement des procédures contentieuses et lutter contre les procédures dilatoires, la loi introduit à l'article 111 un **mécanisme de caducité de l'instance** : un requérant qui ne produirait pas dans un certain délai tout élément nécessaire au jugement de sa requête est réputé s'en être désisté, rendant l'instance caduque.

🔴 **Jurisprudence de la Cour de cassation sur les recours « abusifs »**

La Cour de cassation vient préciser par un arrêt du 16 novembre 2016 rendu par la 1^{ère} chambre (n°16-15.152) les options qui s'offrent au pétitionnaire en cas de recours « abusif ».

Un pétitionnaire a saisi le juge judiciaire afin d'exercer une action en indemnisation du préjudice qu'il aurait subi du fait de l'exercice abusif d'un recours dirigé à l'encontre du permis de construire dont il était bénéficiaire. Les défendeurs à l'instance ont toutefois soulevé l'incompétence du juge judiciaire au regard de l'article L. 600-7 du code de l'urbanisme qui permet, sous certaines conditions, à un pétitionnaire de demander à titre reconventionnel des dommages et intérêts devant le juge administratif en cas de recours abusif. La Cour de cassation a cependant considéré que l'article L.600-7 du code de l'urbanisme n'implique pas la constitution d'un bloc de compétence pour le juge administratif. **En cas de recours qu'il considère comme abusif, le pétitionnaire a ainsi deux options :**

- **soit faire une demande reconventionnelle devant le juge administratif dans l'instance en cours au titre de l'article L. 600-7 du code de l'urbanisme ;**
- **soit demander réparation devant le juge judiciaire au titre de l'article 1240 du Code civil (anciennement 1382).**

