

N° 103
Janvier
2008

ANIL HABITAT ACTUALITE



SOMMAIRE

■ LE RESEAU		1
■ ETUDES & COMMENTAIRES	▶ De l'ANIL et des ADIL	4
	▶ De nos partenaires	6
■ ACTUALITE JURIDIQUE	▶ Financement	8
	▶ Fiscalité	13
	▶ Loyers	17
	▶ Démunis / Insalubrité	19
	▶ Contrats	21
	▶ Assurance construction	23
	▶ Copropriété	24
	▶ Qualité de l'habitat	25
	▶ Urbanisme	26
	▶ Professionnels	28
	▶ Droit général	29
	▶ Collectivités locales	29
■ PROPOSITIONS, PROJETS		30
■ FENETRE SUR...	▶ Les acteurs	31
	▶ Les institutions	32
■ EDITION		32

2, boulevard
St-Martin
75010 PARIS
Tél. : 01 42 02 05 50
Fax : 01 42 41 15 10



LE RESEAU

73 ADIL, 940 000 consultations accordées en 2007

• 2007 aura vu l'ouverture au public des ADIL de Charente-Maritime et des Yvelines et la création de trois ADIL : Maine-et-Loire, Isère et Hautes-Alpes ce qui porte à 73 le nombre de départements qui se sont dotés à ce jour d'une ADIL.

• Plusieurs nouveaux membres ont rejoint l'ANIL en 2007 :

- l'AdCF / Assemblée des Communautés de France ;
- l'ANRU / Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine ;
- la CAPEB / Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment ;
- la Fondation Abbé Pierre ;
- la FNECI / Fédération Nationale des Experts de la Construction et de l'Immobilier.

• Les ADIL ont accordé en 2007, 940.000 consultations.

- 17,4 % portaient sur un projet d'acquisition ou de construction d'un logement ;
- 62,5 % sur les rapports locatifs, dont 64,8 % pour des locataires, 29,6 % pour des bailleurs et 5,6 % pour des partenaires (associations, travailleurs sociaux, par exemple) ;
- le reste des consultations concernait la copropriété, l'urbanisme, l'amélioration de l'habitat, la maîtrise de l'énergie ou l'investissement locatif.

Elles sont de plus en plus nombreuses à prendre une part active dans les actions d'information en direction de leurs partenaires, qu'il s'agisse des collectivités locales, des services de l'État ou des travailleurs sociaux, principalement sur deux thèmes :

- le logement des personnes défavorisées, qui inclut la lutte contre l'habitat indigne, la prévention des expulsions et le droit au logement opposable ;
- la mise en place des aides des collectivités à l'accession sociale.

• En institutionnalisant le caractère d'intérêt général de son activité et de son fonctionnement partenarial, la loi SRU du 13 décembre 2000 pérennise le réseau de l'ANIL et des ADIL et garantit sa neutralité. Son décret d'application publié en fin d'année (décret du 6.11.07 : JO du 8.11.07) confirme, en les précisant, les rôles respectifs de l'ANIL et des ADIL, leur composition, les conditions d'agrément des ADIL, ainsi que les clauses à insérer dans leurs statuts respectifs.

« Logement : le temps des héritiers ? » débat de l'Assemblée générale de l'ANIL

Ne pourra-t-on bientôt plus se loger sans l'aide de ses parents ? La question peut paraître provocatrice, tant les tensions sur le marché du logement et les difficultés que rencontrent les jeunes ménages pour louer ou pour acheter un logement différent d'un endroit à l'autre. Pourtant, il n'est pas illégitime de la poser car ce sont les mêmes dispositifs de la politique du logement qui s'appliquent, de façon certes modulée, mais uniforme sur l'ensemble du territoire. Envisagée sur la longue période, la politique conduite par les gouvernements successifs depuis l'après-guerre a permis d'améliorer notablement les conditions de logement des français. C'est ce qui rend encore plus intolérable la situation de ceux qui ne parviennent pas à se loger décemment et notamment les nouveaux arrivants, principalement les jeunes. La progression régulière de la part des dépenses de logement dans le budget des ménages est une tendance lourde, mais l'accélération de la hausse des prix observée ces dernières années est venue éroder l'efficacité de l'intervention publique. Mise en question dans sa pertinence, celle-ci est parfois suspectée d'alimenter la hausse des prix autant qu'elle permet d'y faire face. Les aides destinées à permettre aux ménages les moins aisés de se loger, que ce soit comme locataire ou comme accédant à la propriété, sont le plus souvent accordées sous condition de ressources, mais elles sont parfois inopérantes si le ménage ne peut bénéficier d'une garantie ou d'une aide de sa famille. Dans certaines situations, l'existence d'une aide familiale conditionne l'accès à l'aide publique.

Cette question a donné lieu, à l'occasion de l'assemblée générale de l'ANIL du 5 décembre 2007, à un débat qui réunissait les personnalités suivantes :

Catherine Aubey-Berthelot, sous-directrice du financement et du budget à la Direction générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction,
Bertrand Goujon, directeur général de l'Union d'économie sociale pour le logement,
Cathy Herbert, directrice de l'ADIL des Alpes-Maritimes,
Jean-Yves Mano, adjoint au maire de Paris chargé du logement,
Pierre Méhaignerie, ancien ministre, député, président de la communauté d'agglomération de Vitry,
Gérard Ouvrier-Bufferet, directeur général de la Caisse régionale du Crédit Agricole Loire-Haute-Loire,
René Pallincourt, président de la Fédération nationale de l'Immobilier,
Philippe Pelletier, président de l'Agence nationale de l'Habitat,
Sophie Pouymayou, directrice de l'ADIL d'Ille-et-Vilaine,
Me Bernard Reynis, président du Conseil supérieur du Notariat.

Les échanges étaient animés par Claude Taffin, directeur des études économiques et financières à l'Union sociale pour l'Habitat.

L'accès au logement locatif

La première partie du débat était consacrée à l'accès au logement locatif. Les ADIL constatent en effet que les exigences des bailleurs tendent à s'accroître. Les bailleurs privés, ou les professionnels qui gèrent leurs logements, exigent de plus en plus souvent des candidats à la location qu'ils apportent la caution d'une personne disposant de revenus assurés. De la part des bailleurs sociaux, cette exigence est beaucoup moins répandue, mais elle existe.

La situation diffère toutefois grandement selon la localisation. Dans les zones tendues comme les Alpes-Maritimes, les demandes de cautions solidaires sont de plus en plus systématiques et le montant du dépôt de garantie exigé augmente avec le niveau des loyers. Dans ce contexte, les ménages, et notamment les jeunes actifs, éprouvent de grandes difficultés à se loger, ce qui explique la multiplication des recours aux aides Loca-pass^{®1}. L'accès au logement social est particulièrement difficile. En revanche, dans les départements moins urbanisés comme la Mayenne, la demande de caution solidaire reste rare. Cette situation peut expliquer la mise en œuvre tardive et timide de la Garantie Loca-pass[®], y compris au bénéfice des bailleurs sociaux.

Le recours croissant, bien qu'encore largement minoritaire, aux systèmes d'assurances tend à accroître l'exigence de cautions. En effet, comme l'a noté René Pallincourt, les ratios prudentiels imposent aux professionnels de réclamer une caution lorsque le locataire ne peut répondre à certaines exigences. Claude Taffin ajoute, au nom de l'Union sociale pour l'habitat, que si les bailleurs sociaux recouraient aussi à la caution (dans un tiers des cas environ), ils le font beaucoup moins depuis l'entrée en vigueur de la Garantie Loca-pass[®].

Face aux risques locatifs encourus par les propriétaires, au coût et au délai des procédures, il est normal de chercher à s'entourer de garanties. C'est précisément l'objet de la Garantie des risques locatifs (GRL) qui est actuellement en cours de mise en place. Bertrand Goujon a brièvement rappelé la genèse de ce dispositif qui s'inspire largement de l'expérience de la Garantie Loca-pass[®]. Un travail très important a été réalisé pour le définir et le mettre en place. L'une des originalités de la GRL est son volet préventif, dont l'objectif est d'éviter les contentieux locatifs. Aujourd'hui, 17 000 passeports ont été délivrés et des accords ont déjà été passés avec cinq entreprises d'assurance. La publication du décret est attendue incessamment, ce qui devrait inciter huit autres entreprises à rejoindre le dispositif. Trois critères d'appréciation permettront d'en évaluer l'impact : le nombre de logements du parc privé remis sur le marché, le taux de pénétration du PASS-GRL[®] dans le parc privé, et l'évolution du nombre de procédures contentieuses.

Si dans son principe, la garantie des risques locatifs est accueillie favorablement, des avis divergents se sont exprimés sur les modalités de sa mise en œuvre. Faut-il généraliser une garantie ou un système assurantiel, ou laisser les bailleurs libres de leur choix de s'assurer ou non ? A l'appui de la première de ces deux options, Philippe Pelletier souligne le faible nombre de sinistres parmi les 12 millions de contrats de location. En revanche, pour les bailleurs exposés à un sinistre, la situation peut s'avérer dramatique. C'est sans doute ce qui a entraîné la multiplication de précautions, d'ailleurs souvent inutiles – du fait notamment de la difficulté qu'il peut y avoir à mettre en œuvre la caution. Le bon niveau de risque collectif justifie à ses yeux le choix d'un dispositif de mutualisation : pourquoi ne pas songer, suggère-t-il, à intégrer la prévention des impayés, moyennant une surprime qui serait sans doute modique, dans l'assurance multirisque habitation ? La sécurité locative est à ses yeux particulièrement nécessaire, dans le cas des logements conventionnés, pour que les bailleurs acceptent des loyers bas. L'ANAH et l'UESL réfléchissent en commun à une extension de la garantie qui prendrait en compte non seulement les impayés, mais aussi les dégradations dans le cadre des mécanismes de location / sous-location portés par les associations. Catherine Aubey-Berthelot penche pour une généralisation du PASS-GRL[®] sans pour autant le rendre obligatoire, à condition qu'il soit exclusif de la caution. René Pallincourt, pour sa part, s'interroge sur l'effet du dispositif sur le loyer. Si le PASS-GRL[®] constitue une excellente réponse sociale à certaines situations, il souhaite que la liberté soit laissée aux bailleurs de s'assurer ou non.

Les interventions des élus ont illustré les différences qui existent entre un marché très tendu (Paris) et un marché plus fluide (l'agglomération de Vitry). Jean-Yves Mano a exposé le bilan très modeste de sa politique de remise sur le marché de logements vacants : malgré les efforts faits, en 2006 seuls 220 propriétaires ont été convaincus de mettre à disposition leur logement vacant. Au-delà des garanties proposées, les réticences sont sans doute d'une autre nature. S'il estime que le PASS-GRL[®] est un dispositif intéressant et se déclare favorable à le rendre obligatoire, il reconnaît que la sélection faite par le propriétaire est difficilement évitable. Il s'interroge également sur le recours à la réquisition des logements vacants pour sortir de l'hypocrisie actuelle, compte tenu du temps nécessaire à la construction de logements sociaux.

Pierre Méhaignerie note que certains propriétaires, sur le territoire de sa communauté d'agglomération, éprouvent des difficultés à trouver un locataire en raison du nombre important de logements locatifs sociaux. Les prix de vente contrôlés, le prêt à 0 %, le PSLA et le financement du Pass-Foncier[®] ont en effet contribué à augmenter le *turn over* du parc social locatif. Les politiques foncières et d'habitat ne sont malheureusement pas toujours aussi soutenues par les

¹ ® est une marque déposée pour le compte du 1 % Logement.

élus locaux. S'agissant du PASS-GRL[®], il se déclare assez réservé quant à la socialisation des risques et souligne qu'il s'agit surtout, à l'heure actuelle de construire davantage.

Gérard Ouvrier-Bufferet estime que les élus locaux peuvent être très efficaces s'ils utilisent l'ensemble des outils à leur disposition. Pour ce qui concerne la garantie des risques locatifs, si le risque n'était pas partagé, comme avec l'hypothèse de l'assurance multirisque habitation, les déficits devront être assumés en cas d'anti-sélection. L'alternative est la mutualisation. Me Bernard Reynis indique que les héritiers d'un logement loué cherchent souvent à vendre leur bien dès que possible, en raison de l'instabilité de la norme juridique et du poids de la fiscalité. En outre, le risque d'impayés a beau être faible, il a malgré tout un fort impact psychologique. Il faut donc avant tout restaurer la confiance.

L'accession à la propriété

L'accession à la propriété est une aspiration partagée par la très grande majorité des ménages, mais les conditions pour y parvenir diffèrent grandement selon la localisation.

L'accession sociale reste importante, en particulier dans les régions de l'Ouest. En Mayenne, l'accession familiale classique en maison individuelle peut encore se développer. Dans ce département, pour les bénéficiaires d'un prêt à taux zéro, l'apport personnel est souvent très faible, voire nul. Si le taux d'effort reste encore contenu, la durée moyenne de remboursement des prêts s'est allongée, elle est désormais de 22 ans. L'aide apportée par le prêt à 0 % est donc appréciable, d'autant qu'il s'agit du seul financement aidé dans ce département.

L'accession est plus difficile dans les zones tendues, elle exige un apport personnel plus important qui, associé à une légère augmentation du taux d'effort, permet de financer le surcoût des opérations. Néanmoins, l'ancien laisse encore quelques opportunités. L'extension du prêt à 0 % à l'ancien a d'ailleurs répondu à une véritable demande, mais, dans ce cas, l'aide de l'Etat, à laquelle s'ajoutent parfois – c'est le cas à Paris et dans les Alpes-Maritimes – des aides des collectivités locales, ne contribue pas réellement à créer une offre nouvelle de logements neufs. Si l'âge, le niveau de revenu et la durée du crédit sont proches, les bénéficiaires du prêt à 0 % disposent d'un apport personnel très différent selon les zones. Ainsi l'apport personnel est-il en moyenne de 47 000 euros à Paris, ce qui implique souvent, compte tenu de l'âge et du niveau de revenu de ces ménages, une aide familiale. De plus petite taille que dans les zones moins urbanisées pour un revenu équivalent, capables de mobiliser un capital important, les ménages aidés dans les zones tendues peuvent difficilement être qualifiés de «modestes».

L'importance des transferts familiaux est attestée par Me Bernard Reynis. En effet, on hérite aujourd'hui à l'âge de la retraite, alors qu'on accède à la propriété les

plus souvent entre 30 et 40 ans. Dans ce contexte, les donations se multiplient sous toutes les formes, favorisées par un contexte législatif de plus en plus favorable, à tel point d'ailleurs que les successions pourraient à l'avenir disparaître.

Quelle que soit la localisation, l'accession la plus sociale suppose des taux d'effort très élevés : c'est ce que l'on constate chez les bénéficiaires d'un prêt à 0 % à différé total pour qui les mensualités initiales de remboursement dépassent fréquemment, selon les données de la SGFGAS, 35 %, voire 40 %. L'augmentation des taux d'effort est confirmée par Gérard Ouvrier-Bufferet, qui souligne que l'allongement des prêts, le niveau durablement bas des taux, et le renforcement des aides, en particulier du prêt à 0 %, ont soutenu la hausse des prix. 25 % des ménages ont désormais un taux d'effort supérieur à 33 %. Les taux d'effort apparents s'expliquent sans doute par un mode de calcul fondé sur les seuls revenus d'activité. Or les établissements prêteurs peuvent également prendre en compte les revenus sociaux, ainsi que les solidarités familiales actives, bien que ce dernier élément soit plus difficile à apprécier dans les zones urbaines. Les banquiers observent d'ailleurs que les ménages posant le plus de problèmes ne sont pas forcément les plus modestes, mais, paradoxalement, les ménages à revenu intermédiaire dont les revenus sont garantis.

Les collectivités locales sont désormais incitées à s'intéresser à l'accession à la propriété, puisque leurs aides, lorsqu'elles s'adressent à l'accession dans le neuf, peuvent bénéficier d'un double effet de levier : la majoration du prêt à 0 % et le pass-Foncier[®], mis en place et financé par l'UESL, qui permet aux ménages les plus modestes d'étaler leur charge financière dans le temps. Trois critères doivent être réunis pour bénéficier du pass-Foncier[®] : être primo-accédant, respecter le plafond de revenu du PSLA, et recevoir une aide des collectivités locales. Il s'agit pour le 1 % logement de contribuer aux objectifs de mixité sociale, et de libérer des logements locatifs sociaux. Bertrand Goujon souligne que ce dispositif, dont tous les ménages peuvent bénéficier, est conditionné à l'intervention de la collectivité et s'inscrit donc en parfaite cohérence avec les politiques locales. Il est prévu que son régime fiscal soit aligné sur celui du PSLA, c'est-à-dire qu'il ouvre droit à la TVA à taux réduit (5,5 %) et à une exonération de taxe foncière sur la propriété bâtie pendant 15 ans². L'avantage résultant du pass-Foncier[®] est fonction de la date de levée de l'option d'achat du terrain : plus celle-ci intervient tôt, plus l'avantage est réduit. L'objectif est de disposer d'un produit lisible en harmonisant les régimes fiscaux.

Quels peuvent être les objectifs des collectivités locales qui mettent en place des aides à l'accession ? Pierre Méhaignerie estime qu'il s'agit en premier lieu de répondre à l'aspiration d'accession à la propriété des

² La loi de finances rectificative pour 2007 n'a retenu que la TVA à taux réduit, pour une période de deux ans.

ménages, qui est d'autant plus forte que les préoccupations sur les retraites augmentent. Le second objectif est d'assurer la rotation des occupants du parc locatif social en leur offrant une porte de sortie. A l'égard du pass-foncier[®], il note qu'il a jusqu'à présent été très peu utilisé, en raison sans doute de la trop grande complexité du montage des dossiers. Il s'interroge par ailleurs sur l'important montant des aides cumulées, notamment au regard de celles destinées au secteur locatif social.

A Paris, ville composée à 65 % de locataires, le succès du dispositif du Prêt Paris Logement (PPL) s'explique en partie, selon Jean-Yves Mano, par la situation tendue du marché locatif. Parallèlement aux 380 millions d'euros annuels consacrés au développement du logement social, des dispositifs tels que le PPL, dont le coût est de 7 millions d'euros, se révèlent intéressants afin d'éviter «l'exil» au-delà du périphérique des Parisiens désirant accéder à la propriété.

La pertinence des dispositifs mis en place par certaines collectivités locales suscite toutefois certaines réserves dont a fait part Jean-François Gabilla, Président de la Fédération des Promoteurs-Constructeurs de France : il s'interroge notamment sur la notion de «prix maîtrisés» qui n'a aucune définition légale. Il souligne par ailleurs l'importance de l'encouragement à l'accession, afin de favoriser la rotation dans le parc locatif social.

L'élargissement du prêt à 0 % à l'accession dans l'ancien a été une bonne chose, selon René Pallincourt, qui souligne par ailleurs que le crédit d'impôt relatif aux intérêts des emprunts contractés pour la construction ou l'acquisition de la résidence principale s'ajoute aux aides déjà évoquées. Gérard Ouvrier-Buffet estime toutefois que l'effet de cette mesure sera avant tout d'ordre psychologique, au même titre que les autres facteurs de souplesse dans les premières années du prêt, car les prêteurs n'en tiendront pas compte dans l'étude des demandes de prêts. Il regrette par ailleurs la complexité des nombreux dispositifs actuels.

En conclusion du débat, Catherine Aubey-Berthelot a souligné l'intérêt de l'étude conduite par l'ANIL afin de questionner l'efficacité des politiques publiques. Ainsi, le prêt à 0 % aide-t-il les «pauvres» ou les «enfants des riches»? La question est complexe. Les problématiques liées à l'âge et à la coexistence de trois ou quatre générations doivent également être prises en compte dans un contexte marqué par l'angoisse de se constituer un patrimoine. La politique nationale est-elle toujours la mieux à même de répondre à la diversité des situations territoriales? Certes, l'échelon national doit décider des orientations, mais les collectivités locales ont sans conteste un rôle important à jouer dans la politique du logement.



ETUDES & COMMENTAIRES



DE L'ANIL ET DES ADIL

Lutte contre le surpeuplement en Angleterre

Le ministre anglais du logement a récemment annoncé un plan de lutte contre la sur-occupation des logements, dont les effets sont, en effet, jugés néfastes, particulièrement pour les enfants. Le surpeuplement est nuisible à leur santé physique et mentale, à l'harmonie familiale et peut être une cause d'échec scolaire.

Beaucoup de familles locataires dans le secteur privé vivent dans des logements trop petits, faute d'avoir les moyens de payer au prix du marché le loyer d'un logement qui convienne à leurs besoins, alors que de nombreux logements du secteur social sont sous-occupés. Les locataires de ces logements étant peu mobiles, l'offre de logements sociaux de grande taille est faible. Dans le secteur privé, la mise en place à partir d'avril d'une aide locale au logement devrait permettre aux familles les plus modestes (celles qui bénéficient

actuellement de l'aide personnelle) d'accéder plus facilement à un logement de taille convenable.

Les normes d'occupation actuellement en vigueur datent de 70 ans et ne correspondent plus aux conditions de vie modernes.

Depuis 1997, la politique publique a mis l'accent sur l'amélioration de la qualité des logements sociaux, ce qui a permis de réduire significativement le nombre de logements non décents. L'Etat a également aidé les collectivités locales à prendre en charge les sans-abri et à fournir des logements aux personnes en hébergement temporaire. Le gouvernement entend maintenant que les collectivités locales intensifient leur action de lutte contre le surpeuplement, l'attention étant portée en priorité aux conditions de vie des enfants. Des expériences en cours dans cinq communes de l'agglomération londonienne pour améliorer l'utilisation du parc social, notamment en accordant une priorité d'attribution aux ménages en sous-occupation souhaitant déménager, semblent prometteuses. Des cartes de la sur-occupation sont en cours d'élaboration.

L'objectif du gouvernement est de réduire substantiellement le nombre de ménages vivant dans des logements surpeuplés (près de 50 000 dans l'ensemble de l'Angleterre, dont 22 000 à Londres), en commençant par ceux dont la situation est la plus critique. Il faut pour cela accroître la part des logements de trois chambres ou plus dans la production de logements

sociaux, dans le secteur locatif, mais aussi en accession à la propriété. Il faut aussi et surtout faciliter l'accès des familles avec enfants à des logements de taille suffisante. Pour ce faire, plusieurs moyens sont expérimentés, avec le soutien financier de l'Etat, dans les communes où le surpeuplement est le plus fréquent :

- le développement du conventionnement («accredited landlord scheme») dans le secteur locatif privé, avec des baux de longue durée ;
- une incitation des ménages en sous-occupation dans le secteur locatif social à déménager dans des logements plus petits de façon à libérer des logements de grande taille, en leur accordant une priorité dans les attributions, en les informant des possibilités de changement de logement et, le cas échéant, en leur proposant des incitations financières et une assistance au déménagement ;
- une plus grande priorité accordée aux ménages en situation de surpeuplement dans les attributions de logements sociaux adaptés à leurs besoins ;
- un accès facilité des enfants adultes à un logement indépendant, par exemple en finançant les dépôts de garantie pour obtenir un logement privé ou en leur accordant une priorité pour bénéficier d'un logement social de petite taille.

Les collectivités locales devront introduire des changements dans les procédures d'attribution des logements sociaux. Les règles de priorité devront être modifiées pour favoriser la mobilité des ménages en sous-occupation, mais également pour inciter les ménages âgés à déménager vers des logements plus petits tout en se rapprochant de leurs enfants ou petits enfants et également à faciliter la mobilité géographique à l'échelle du pays, notamment pour les ménages âgés qui souhaitent s'installer à la campagne ou au bord de la mer. Le gouvernement encourage les collectivités à développer les attributions fondées sur le choix des ménages («choice based lettings / CBL») en adoptant une approche régionale plutôt que locale et en élargissant l'offre de logements abordables au secteur locatif privé et à l'accession à la propriété. Les attributions des conseillers en logement seront élargies pour leur permettre de coopérer avec les collectivités locales dans la mise en œuvre de ces politiques.

La lutte contre le surpeuplement passe aussi par une meilleure connaissance des besoins, ce qui impose de réviser les normes d'occupation. Par ailleurs, les normes en vigueur ont une importance capitale puisque tout ménage vivant dans des conditions qui ne satisfont pas à la norme est en droit de réclamer l'aide de la collectivité locale, qui doit leur trouver un logement convenant à ses besoins. Encore faut-il, pour que cette obligation soit efficace, que la norme en vigueur soit en phase avec les conditions de vie actuelles. Or la norme légale, très ancienne, est obsolète : seuls 20 000 logements n'y satisfont pas, alors qu'au regard de la norme du nombre de chambres («bedroom standard»), qui date des années 1960 mais n'a aucun caractère officiel, on dénombre 526 000 logements surpeuplés,

dont 216 000 dans le secteur social. Des travaux sont en cours en vue de la définition d'une nouvelle norme légale.

Livre blanc sur l'intégration du marché européen du crédit hypothécaire

En matière de crédit hypothécaire, la Commission européenne ne manque pas d'opiniâtreté, mais force est de reconnaître qu'elle progresse lentement. La publication du livre blanc qu'elle consacre à cette question intervient, il est vrai, à un moment difficile : il est impossible de faire abstraction de la crise des *subprime* lorsque l'on traite de l'intégration du marché hypothécaire. L'encours de crédit hypothécaire représente en moyenne 47 % du produit intérieur brut des pays de l'UE, (29,5 % en France et 80 % au Royaume Uni). La Commission évalue les enjeux de l'intégration en se fondant sur divers rapports d'experts. L'augmentation du PIB pourrait atteindre 0,7 % au cours des dix prochaines années selon une étude de la London school of economics, et entre 0,12 % et 0,24 % par an selon l'expertise du cabinet Mercer, Oliver et Wyman. Les taux pourraient baisser de moins de 50 points de base d'ici 2015 et les consommateurs pourraient avoir accès dans tous les pays à une gamme de produits plus étendue. La question du lien entre développement du marché hypothécaire et accès au logement n'est pas envisagée.

Que faudrait-il faire pour parvenir à une meilleure intégration ? La Commission reconnaît que le potentiel est limité, tant le crédit hypothécaire est un produit lié à l'ancrage des biens immobiliers qu'il contribue à financer. Il reste cependant souhaitable de lever les obstacles qui empêchent les prestataires de services financiers de proposer des crédits dans des pays autres que le leur, que ce soit en s'y établissant ou en y créant des filiales ou en s'y faisant représenter par des intermédiaires. Les principaux blocages ont été identifiés de longue date, ils sont de nature réglementaire et tiennent, pour un pays comme la France, au très haut niveau de protection du consommateur auquel il lui faudrait renoncer. On mentionnera à titre d'exemple "les restrictions aux taux d'intérêt comme les règles de prévention de l'usure, les plafonds imposés aux taux d'intérêt variables; l'interdiction de proposer des intérêts cumulés, etc.), pratiqués par certains pays sont susceptibles d'empêcher la circulation de certains produits d'un pays à l'autre". Crise des *subprime* oblige, la Commission insiste sur la protection du consommateur, sur son information et sur le devoir de conseil qui devrait peser sur les établissements de crédit. La Commission souhaite également que le consommateur puisse faire jouer la concurrence et pour cela, que les ventes liées (d'assurances par exemple) soient interdites et que soit proscrit tout ce qui retient le consommateur de changer d'établissement, comme par exemple l'exigence de domiciliation des comptes des emprunteurs. La Commission est attachée à une meilleure transparence

des registres fonciers, "elle encouragera les Etats membres à adhérer au projet Eulis", qui réunit actuellement 10 Etats, elle les invitera également à plus de vigilance et de célérité en matière de saisie. Reste la question essentielle qui porte sur la comparabilité des offres et de ce point de vue, il n'y a rien de vraiment nouveau. La Commission prend acte du relatif échec de la mise en place du code de conduite. Elle considère que "l'harmonisation du taux annuel effectif global est essentielle" qu'il s'agisse des éléments qui entre dans son assiette ou son mode de calcul. Nombre d'expertises ont été demandées par la Commission sur ce sujet, notamment celle faite par l'ANIL en 1993 ; la Commission n'a pas réussi à imposer une règle auprès de tous les Etats membres, comme elle l'a fait pour le crédit à la consommation. On notera qu'en France, le mode de calcul du taux reste différent selon qu'il s'agit d'un prêt au logement ou d'un prêt à la consommation ; dans un cas il est actuariel, dans l'autre proportionnel. Quant à la question du remboursement anticipé, la Commission la considère comme l'une des principales et affirme qu'il est de sa responsabilité, et de celle des Etats et du Parlement européen de lui apporter une solution "satisfaisante". La commission ajoute à ses centres d'intérêt les nouveaux produits hypothécaires apparus sur le marché ces dernières années, notamment l'hypothèque rechargeable et le prêt viager hypothécaire. Le livre blanc se termine par un programme de travaux à réaliser dans les trois prochaines années.



DE NOS PARTENAIRES

La situation du logement dans six pays d'Europe

André Massot (IAURIF)

Cette étude s'intéresse à la situation du logement dans six pays d'Europe : l'Allemagne, l'Espagne, la France, l'Italie, les Pays-Bas et le Royaume-Uni. Les monographies consacrées à chacun des pays sont précédées d'une synthèse rassemblant les principales données relatives à la population, au parc et aux besoins en logements, aux différents segments du marché, aux aides et à la politique du logement.

Il existe, certes, un certain nombre de convergences entre les six pays : l'attention portée par les pouvoirs publics au développement de l'offre, notamment dans le secteur locatif, mais aussi les obstacles à la construction. Toutefois, les différences sont nombreuses, particulièrement entre les pays du nord et ceux du sud. Ainsi la taille moyenne des ménages est plus élevée au sud, surtout en Espagne, les jeunes adultes ayant plus de difficultés à accéder à un logement indépendant en raison de la faiblesse de l'offre locative. Même clivage en ce qui concerne les aides personnelles, outil essentiel des politiques du logement en Allemagne, en France, au

Royaume-Uni et aux Pays-Bas, mais pratiquement inexistantes en Espagne et en Italie.

Chacune des monographies présente, en une dizaine de pages, les traits essentiels de chacun des pays. Outre les données sur la composition du parc et la description du fonctionnement des différents segments et marchés, elles retracent les évolutions récentes en mettant en évidence les difficultés répertoriées, les enjeux des politiques à l'œuvre et les débats sur les orientations futures.

Vente à la découpe ou en bloc d'un immeuble / application de la loi du 13 juin 2006

(Rapport de la Commission des lois / Assemblée Nationale 7.12.07)

A de nombreuses reprises, le législateur est intervenu pour protéger les locataires en cas de vente par lots d'immeuble appartenant à un propriétaire bailleur, investisseur institutionnel pour le plus grand nombre. La dernière loi du 13 juin 2006 relative au droit de préemption et à la protection des locataires en cas de vente d'un immeuble (cf. Habitat Actualité n° 98) a fait l'objet d'un premier bilan d'application. Bien qu'il soit sans doute prématuré de mesurer tous les effets des dispositions de cette loi compte tenu de sa récente entrée en vigueur, les rapporteurs (J. Tiberi et M. Caresche) relèvent une nette diminution des ventes en bloc d'immeubles d'habitation à Paris et en région parisienne (3 332 en 2006 contre 3 626 en 2005), comme des ventes par lots à Paris (4 480 en 2006, soit 11 % des ventes contre 6 290 en 2005 soit 14,4 % des ventes).

Si le ralentissement de ces phénomènes de vente par bloc et à la découpe correspond sans doute à la fin d'un cycle de déstockage du patrimoine immobilier locatif des investisseurs institutionnels, il semble que les effets de l'article 1er de la loi du 13 juin 2006, qui rend plus contraignante la vente en bloc en instaurant un droit de préemption du locataire, sont bien réels. Il apparaît ainsi clairement que lors de la vente en bloc d'un immeuble de plus de dix logements, les propriétaires, selon l'alternative offerte par la loi, choisissent de proroger les baux de six ans plutôt que de proposer aux locataires de préempter leur logement.

Les collectivités territoriales n'ont pas jusqu'à présent fait usage des nouvelles possibilités offertes par la loi : réduction des droits de mutation et exercice du droit spécifique de préemption, sans doute par méconnaissance des dispositifs, autant que par crainte du contentieux inhérent au droit de préemption. Parmi les marges d'amélioration figurent l'objectivité et la qualité des diagnostics techniques de l'immeuble préalable à la vente qui ne semblent pas totalement assurées actuellement.

Enfin, l'extension par décret de l'accord collectif du 16 mars 2005, plus protecteur des droits des locataires que la loi, figure parmi les effets bénéfiques de la loi dans la mesure où celle-ci a facilité l'extension des accords collectifs de location.

Conférence de consensus sur les personnes sans-abri

La Fédération nationale des associations d'accueil et de réinsertion sociale (Fnars) a réuni une «conférence de consensus» en novembre 2007 dont l'objet était de parvenir à définir les lignes de force d'une politique publique en faveur des personnes sans domicile. Le «jury d'audition» de la conférence a rendu publiques ses propositions le 5 décembre.

A partir de trois principaux constats -l'absence de réussite de la politique actuelle, une réponse en terme de secours temporaire sans solution permettant le retour à l'autonomie des personnes dans un logement, la situation française à la traîne par rapport à l'Europe-, le jury estime qu'une politique ambitieuse de réduction du nombre des personnes vivant sans toit est possible.

Il en définit les principaux contours :

- Mieux connaître cette population et mieux apprécier, secteur par secteur, institution par institution, les résultats obtenus.

- Définir un certain nombre de principes qui doivent guider les personnes morales en charge de cette population : un accueil sans conditions préalables, une orientation pensée selon les besoins, renouvelée et actualisée autant de fois qu'il le faut, un accompagnement variable selon les situations ; une politique indissociable de prévention pour éviter de nouveaux venus à la rue ; une expression et une représentation des intéressés en toutes circonstances, singulièrement pour en faire, en dépit des difficultés, les principaux acteurs de leur propre avenir, ainsi que le recours possible à des médiations.

- Apporter de claires réponses institutionnelles et matérielles ; en particulier, la prise en charge doit être organisée au niveau intercommunal, dans les bassins de vie, par le biais d'un contrat d'objectifs et de moyens ; elle doit être nécessairement aussi mobile qu'il est nécessaire, pluridisciplinaire et pluri-institutionnelle ; la crise aiguë du logement très social doit trouver remède dans un effort sensible et rapide en faveur de la construction de logements très sociaux, de l'accès accru au logement social et de l'extension des formules d'accès par un tiers au parc privé de logement ; les mécanismes de «mutualisation» des risques d'exclusion doivent être étendus.

- Cesser enfin de donner aux plus pauvres la part à la fois la plus compliquée et la plus précaire des politiques sociales, et ceci quel que soit le dévouement absolu de ceux qui ont soin d'eux.

Le rapport du jury est téléchargeable sur internet : <http://sans-abri.typepad.fr/>

Bilan 2006 des Commissions départementales de conciliation

(DGUHC, septembre 2007)

7 200 litiges essentiellement d'ordre individuel entre bailleurs et locataires ont été réceptionnés par les

commissions départementales de conciliation en 2006, soit une progression de 14 % par rapport à 2005 année qui avait enregistré un recul d'un niveau équivalent. Les difficultés de nature collective ne représentent que 1 % des dossiers.

Les litiges instruits relèvent pour 40 % de l'article 17c, 34 % du dépôt de garantie, 15 % des charges locatives, 9 % des réparations locatives et 2 % de l'état des lieux, avec toutefois des disparités importantes entre l'Ile de France et la province ; les litiges relatifs à l'article 17c représente en effet 57 % des dossiers instruits en Ile de France, contre 25 % en province ; à l'inverse alors que le dépôt de garantie est à l'origine de 17 % des dossiers en Ile de France, il représente 48 % des litiges instruits en province.

En 2006, la part des litiges sur l'article 17c (propositions d'augmentation de loyers avec fourniture de références) progresse fortement, tandis que les litiges relatifs aux charges locatives, soumis à la CDC diminuent.

La moitié des litiges instruits sont conciliés dont 16 % hors commission. Les 2/3 des saisines sont à l'initiative de locataires.

Le délai d'instruction des litiges autre que celui relatif à l'article 17 c qui est légalement limité à 2 mois, varie de 15 jours à 4 mois suivant les départements.

Enfin, l'activité des CDC globalement toujours plus forte en région parisienne jusqu'en 2003 se répartit en 2006 pour 46 % en Ile-de-France et 54 % en province, cette inversion de tendance s'étant faite parallèlement à la montée en régime des saisines relatives au champ de compétence élargi des CDC par la loi SRU du 13 décembre 2000 (élargissement aux litiges relatifs au dépôt de garantie, état des lieux, charges, réparations locatives).

Conférence de consensus sur la diversité sociale dans l'habitat

(Rapport du jury remis au ministre du logement et de la ville le 23.10.07)

A la suite de la conférence de consensus sur la diversité sociale dans l'habitat organisée par la HALDE (Haute Autorité de Lutte contre les Discriminations et pour l'Egalité) au printemps dernier, le jury, présidé par Nicole Notat et composé de différentes personnalités du monde du logement, d'élu et de la société civile, a rendu son rapport et émis un certain nombre de recommandations plus ou moins précises.

Partant ainsi du constat que la pénurie de logements ne peut créer que de l'injustice, la première recommandation consiste en une augmentation significative de l'offre de logements dans le parc privé comme dans le parc social, la diversification de cette offre devant être assurée par une implantation de logements sociaux dans les quartiers les plus favorisés notamment dans les centres villes. L'octroi aux étrangers résidant depuis de nombreuses années en France du droit de vote au niveau local est également préconisé pour assurer à ceux-ci une meilleure prise en compte de leurs besoins.

Placer l'intercommunalité au cœur des politiques du logement tout en donnant à l'Etat les moyens de sanctionner et de se substituer aux collectivités défaillantes en matière de constructions de logements sociaux est également recommandé. La transparence des attributions des logements sociaux est à nouveau

réclamée. Enfin, sans se prononcer officiellement sur les statistiques ethniques, le jury recommande d'améliorer la connaissance statistique des problèmes rencontrés dans les attributions de logement au regard de la lutte contre les discriminations.



ACTUALITE JURIDIQUE



FINANCEMENT

Régime fiscal des logements construits dans le cadre du dispositif "Pass-Foncier" : tva à taux réduit

(loi de finances rectificative pour 2007 : art.33)

Le "Pass-Foncier"[®] est un dispositif financier d'aide à l'accession sociale géré par le 1 % Logement qui permet l'achat de sa résidence en deux temps, en différant l'acquisition du foncier après celle du bâti, dans la limite d'une durée maximale de 25 ans. Le coût initial de l'opération est donc limité au seul coût de la construction, le coût du foncier est quant à lui payé après le remboursement du prêt ayant servi à la construction. Le dispositif est réservé à des primo-accédants dont les revenus sont inférieurs aux plafonds PSLA (prêt social de location accession), qui bénéficient de l'aide d'une collectivité locale pour acquérir ou faire construire une maison individuelle en diffus ou groupé.

La disposition aménage le régime fiscal de ce dispositif : les opérations d'accession en logement individuel réalisées dans le cadre du dispositif "Pass-Foncier"[®] peuvent désormais bénéficier d'un taux réduit de TVA (5,5 %). Cet avantage est limité aux opérations engagées entre le 1^{er} janvier 2008 et le 31 décembre 2009.

Jusqu'ici seule une opération "fléchée" financée par un PSLA bénéficiait d'un taux réduit de TVA (5,5 %) pour les acquisitions de logements et d'une exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant 15 ans.

D'abord prévu pour harmoniser le régime fiscal entre les opérations "Pass-Foncier"[®] réalisées avec un PSLA et celles réalisées sans PSLA, le texte ne retient finalement pas l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties et concentre le bénéfice du taux réduit de TVA aux acquisitions de logements individuels. Pourront désormais bénéficier du taux réduit de TVA la livraison à soi-même de logements neufs (dans des conditions fixées par décret), mais également les ventes de terrains à bâtir et de droit au bail à construction, dès lors que ces opérations sont réalisées dans le cadre d'un Pass-Foncier[®].

Crédit immobilier / taux variables et assurance/ information emprunteur

(loi du 3.1.08, art.25 et 26 : JO du 4.1.08)

La loi du 3 janvier 2008 sur le développement de la concurrence au service des consommateurs comporte diverses mesures relatives au secteur bancaire dont deux intéressent le crédit immobilier. Elles modifient l'article L.312-8 du code de la consommation et créent un article L.312-14-2.

La première mesure est relative à l'information de l'emprunteur qui souscrit un prêt à taux variable sur les effets de la variation de taux. Elle a pour origine la crainte d'éventuelles répercussions en Europe de la crise américaine des subprime. Face à une remontée des taux courts ces derniers mois, taux sur lesquels les prêts à taux variable sont indexés, des associations de consommateurs ont mis en exergue les risques de difficultés de paiement des emprunteurs modestes ayant souscrit de tels prêts. Ils doivent en effet faire face à un allongement de la durée de leur crédit et /ou à une hausse de leurs mensualités de remboursement. Ce point est particulièrement d'actualité puisque les contrats de prêt à taux variable se sont multipliés, notamment entre 2004 et 2006. Il s'agit donc de veiller à ce que l'emprunteur susceptible de s'engager dans un crédit à taux variable soit informé de l'impact d'une variation de taux, qu'il ait une information complète de l'engagement qu'il s'apprête à prendre.

L'offre préalable de crédit immobilier comporte plusieurs informations relatives au prêt. Elle prévoit notamment la remise d'un échéancier des amortissements détaillant pour chaque échéance la répartition du remboursement entre le capital et les intérêts (code de la consommation : L.312-8). Les offres de prêt immobilier à taux variable étaient jusqu'ici expressément exclues du champ de cette obligation. Les établissements de crédit avaient cependant, la faculté d'assortir leur offre préalable d'une notice présentant les conditions et modalités de variation du taux du prêt. La communication de cette notice dégageait les établissements de crédit de l'obligation de remettre à l'emprunteur une nouvelle offre préalable en cas de modification des conditions d'obtention du prêt, notamment le montant ou le taux du crédit.

L'article L.312-8 du code de la consommation prévoit désormais que l'offre de prêt dont le taux d'intérêt est variable, doit être accompagnée d'une notice présentant les conditions et modalités de variation du taux d'intérêt, et d'un document d'information contenant une simulation de l'impact d'une variation de ce taux sur les mensualités, la durée du prêt et le coût total du crédit.

Le document d'information mentionne le caractère indicatif de la simulation et l'absence de responsabilité du prêteur quant à l'évolution effective des taux d'intérêt pendant le prêt et à son impact sur les mensualités, la durée du prêt et le coût total du crédit. L'obligation de fournir notice et document d'information concerne les offres de prêt à taux révisable émises par les établissements de crédit à compter du 1^{er} octobre 2008.

Le prêteur qui ne respecte pas l'une des obligations prévues à l'article L.312-8 du code de la consommation est puni d'une amende de 30 000 € (code de la consommation : L.312-33). En principe la déchéance du droit aux intérêts sanctionne le formalisme et les mentions que doit comporter l'offre de crédit ; elle devrait donc concerner cette nouvelle obligation. Il faut cependant rappeler que cette sanction est une faculté laissée au juge qui a toute latitude pour la prononcer en totalité ou en partie.

Par ailleurs, désormais pour les prêts à taux variable, le prêteur est tenu, une fois par an, de porter à la connaissance de l'emprunteur le montant du capital restant à rembourser (code de la consommation : L.312-14-2 nouveau). Cette obligation entre en vigueur le 1^{er} octobre 2008 et s'applique aux contrats de crédit en cours à cette date.

La deuxième mesure consiste à renforcer l'information de l'emprunteur sur la liberté de choisir, dans certains cas, son assurance en matière de crédit immobilier.

L'offre de prêt doit énoncer en donnant une évaluation de leur coût les assurances exigées qui conditionnent la conclusion du prêt (code de la consommation : L.312-8).

A l'occasion de l'octroi d'un prêt immobilier, le prêteur propose ou exige de couvrir les risques de non remboursement par une assurance de groupe qu'il souscrit au profit de l'emprunteur, en vue de garantir soit le remboursement total ou partiel du montant du prêt restant dû, soit le paiement de tout ou partie des échéances du prêt. Dans ce cas, un certain nombre d'obligations sont mises à sa charge. Ainsi, le prêteur doit annexer au contrat de prêt une notice énumérant les risques garantis et précisant les modalités de mise en œuvre de l'assurance, et toute modification apportée ultérieurement aux conditions de l'assurance est inopposable à l'emprunteur qui ne l'a pas acceptée (code de la consommation : L.312-9). Cette protection se justifie dans la mesure où, n'étant pas partie au contrat, il ne peut en discuter les clauses.

Lorsque le prêteur n'a pas proposé ou exigé d'assurance groupe, l'emprunteur peut souscrire à titre individuel un autre contrat d'assurance comportant les mêmes garanties que celui de l'assurance collective. Dans ce cas il délègue à la banque le bénéfice d'une assurance conclue auprès d'un autre assureur. Peu d'emprunteurs ont connaissance de cette faculté. C'est pourquoi l'article L.312-8 du code de la consommation est complété. Il prévoit que l'offre de crédit immobilier doit mentionner que l'emprunteur peut souscrire

auprès de l'assureur de son choix une assurance équivalente à celle proposée par le prêteur, sauf si le prêteur exerce son droit d'exiger l'adhésion à un contrat d'assurance collective qu'il a souscrit. Il s'agit en réalité d'une mention purement formelle puisque le prêteur reste libre d'exiger une assurance de groupe. Cette disposition concerne les offres de prêts émises à compter du 1^{er} octobre 2008.

Aides au logement / AP / AL

APL/ réforme de l'impôt sur le revenu adaptation des paramètres

(décret et arrêtés du 8.11.07 : JO du 10.11.07)

Les textes relatifs à l'APL sont modifiés pour tenir compte de la réforme de l'impôt sur le revenu, comme cela avait été le cas en pour l'AL en juillet 2007.

Revalorisation APL et AL

(AL : décret et arrêtés du 26.12.07: JO du 30.12.07)

(APL : arrêté du 26.12.07 : JO du 5.1.08)

Les paramètres de calcul de l'allocation logement et de l'aide personnalisée au logement sont revalorisés à compter du 1^{er} janvier 2008.

La revalorisation concerne aussi bien les DOM que la métropole et ce, dans les mêmes proportions.

Les loyers plafonds, mensualités de référence, loyers forfaitaires, équivalences de loyers et de charges sont revalorisés de 2,76 %.

Cette revalorisation est indexée sur l'évolution de l'indice de référence des loyers comme le prévoit l'article 26 de la loi du 5 mars 2007 relative au droit au logement opposable.

Ptz / appréciation des conditions de ressources (loi de finances rectificative pour 2007 : art.26 / CGI : art.244 quater J)

Jusqu'à maintenant, pour apprécier le respect des conditions de ressources, on prenait en compte le revenu fiscal de référence établi au titre de l'année N-2 pour les offres de prêt émises entre le 1^{er} janvier et le 31 mars d'une année N et celui établi au titre de l'année N-1 pour les offres de prêt émises entre le 1^{er} avril et le 31 décembre d'une année N.

Afin de tenir compte du nouveau calendrier des déclarations fiscales, il est désormais prévu que le revenu fiscal de référence de l'année N-2 est pris en compte pour les offres de prêt à 0 % émises entre le 1^{er} janvier et le 31 mai d'une année N. Le revenu fiscal de référence établi au titre de l'année N-1 concernera les offres de prêt à 0 % émises entre le 1^{er} juin et le 31 décembre d'une année N.

Pc / PAS : taux de référence au 1.2.08

(avis SGFGAS n° 28 du 4.1.08)

Le taux de référence à prendre en considération pour la détermination des taux d'intérêt maxima des prêts conventionnés autorisés à compter du 1^{er} février 2008

est fixé à 4,40 % contre 4,55 % depuis le 1^{er} septembre 2007.

Prêts à taux fixes (annuités constantes, progressives ou indexées)	PC métropole et PAS-DOM	PAS métropole
Prêts ≤ 12 ans	6,70 %	6,10 %
Prêts > 12 ans et ≤ 15 ans	6,90 %	6,30 %
Prêts > 15 ans et ≤ 20 ans	7,05 %	6,45 %
Prêts > 20 ans	7,15 %	6,55 %
Prêts à taux variables ou révisables (quelle que soit la durée du prêt)	6,70 %	6,10 %

A noter : les taux pratiqués, majorés des divers éléments composant le taux effectif global ne devront pas dépasser le taux de l'usure en vigueur.

Location-accession / PSLA / conditions d'actualisation des redevances des accédants

(décret et arrêté du 20.12.07 : JO du 22.12.07)
Dans le cadre des opérations de location-accession financées à l'aide d'un prêt social location-accession (PSLA), la fraction locative de la redevance versée par le locataire accédant ne doit pas excéder des plafonds mensuels par mètre carré de surface utile fixés par arrêté (CCH : R.331-76-5-4 et arrêté du 26.3.04). Le décret et l'arrêté du 20 décembre ont pour objet de modifier les modalités de révision de ces plafonds. Dorénavant ceux-ci sont révisés au 1^{er} juillet de chaque année, dans la limite de la variation annuelle de l'indice de référence des loyers entre le 4^{ème} trimestre de l'année N-2 et le 4^{ème} de l'année N-1.

Prêts pour la construction, l'acquisition et l'amélioration de logements locatifs

(décret du 8.1.08 : JO du 10.1.08)
Ce décret prévoit que les prêts consentis par la Caisse des dépôts et consignations, dont le prêt locatif social (PLS) fait partie, ne peuvent désormais être consentis qu'aux seules personnes morales.

PAS DOM

(arrêté du 10.9.07 : JO du 31.10.07)
A l'instar de ce qui a déjà été fait en avril 2007 pour le NPTZ et le PAS en métropole et afin de tenir compte des modifications relatives à la fiscalité des particuliers (intégration de l'abattement de 20 % sur les revenus dans les tranches du barème de l'impôt sur le revenu), les plafonds de ressources du PAS DOM sont revalorisés de 25 % à compter du 1^{er} octobre 2007.

Accédants en difficulté / FAAD

(circulaire du 19.12.07)
Cette circulaire précise les conditions d'utilisation des ressources disponibles dans les fonds départementaux d'aide aux accédants PAP (prêt aidé à l'accession à la propriété) en difficulté.

Anah / montant maximum des subventions d'assistance à maîtrise d'ouvrage

(note Anah 2007-06 CA du 6.12.07)
Lorsqu'un propriétaire réalise des travaux subventionnés par l'Anah, il peut bénéficier de l'appui

d'un professionnel pour l'aider à définir son projet et déposer un dossier de subvention. Dans ces cas, il peut obtenir de l'Anah, une subvention spécifique pour l'aider à rémunérer ce professionnel qui effectue une prestation d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO). Cette subvention est versée en dehors des secteurs d'actions programmées pour lesquels il existe une mission de suivi-animation, déjà financée par une collectivité locale, dont l'objet recoupe cette assistance à maîtrise d'ouvrage.

Pour les dossiers déposés à compter du 1^{er} janvier 2008, les montants maxima de subventions pour l'AMO sont les suivants :

- pour chaque logement dans lesquels des travaux d'amélioration sont subventionnés : 116 € ;
 - par logement dans un dossier copropriété comportant uniquement des travaux sur parties communes, dans la limite de 1 500 € par immeuble à répartir entre les maîtres d'ouvrage : 116 € ;
 - par immeuble en mono propriété comportant au minimum deux logements subventionnés pour des travaux uniquement sur parties communes : 231 €.
- Ces montants peuvent être majorés dans certains cas compte tenu de la difficulté de montage des dossiers :
- insalubrité avec établissement de la grille d'évaluation type ANAH : + 231 € ;
 - adaptation du logement au handicap : + 58 € ;
 - production de logements à loyers maîtrisés : + 58 €.

Pour mémoire (cf. [Habitat Actualité n°100](#)), il existe des montants spécifiques d'assistance à maîtrise d'ouvrage concernant les logements conventionnés sociaux et très sociaux dès lors que le bailleur s'engage explicitement à attribuer le logement à un ménage prioritaire au sens de la loi DALO. Ces montants spécifiques ne sont pas concernés par la revalorisation.

Anah / conventionnement privé / loyers-plafonds pour 2008

(circulaire DGUHC du 24.12.07 : instruction n°2007-04 du 31.12.07)
Les loyers établis dans le cadre du conventionnement social et très social ne doivent pas excéder des valeurs fixées par une circulaire de la DGUHC ; les loyers intermédiaires, quant à eux, ne doivent pas excéder les plafonds établis par une instruction fiscale non publiée à ce jour et applicables par ailleurs au dispositif fiscal «Besson ancien». Dans les deux cas, ces plafonds de loyers sont actualisés au 1^{er} janvier et appréciés à la date de signature du contrat de location.

Dans la limite de ces plafonds réglementaires nationaux l'Anah vient de donner des instructions aux délégations locales afin qu'au plus tard au 1^{er} juillet 2008 des plafonds soient déterminés localement en tenant compte du marché.

Plafonds de loyers pour l'année 2008 : conventionnement social et très social

Pour la première fois depuis l'entrée en vigueur du nouveau conventionnement avec l'Anah, les loyers plafonds font l'objet d'une circulaire spécifique. Les

loyers plafonds constituent des limites supérieures qui ont vocation à être adaptées localement notamment en fonction de la situation des marchés locatifs. Dans tous les cas, le loyer maximal retenu devra être significativement inférieur à celui pratiqué localement pour des logements comparables.

Les plafonds de loyers ci-dessous sont exprimés en euros par mètre carré de surface habitable dite « fiscale » (surface habitable augmentée de la moitié des annexes dans la limite de 8 m² par logement).

Le zonage correspond au zonage établi par l'arrêté du 19 décembre 2003.

► *Plafonds de loyers applicables au conventionnement*

Anah «social»

	Plafonds de loyers au m ²
Zone A	6,06 €
Zone B	5,51 €
Zone C	4,95 €

► *Plafonds de loyers applicables au conventionnement*

Anah «très social»

	Plafonds de loyers au m ²
Zone A	5,74 €
Zone B	5,36 €
Zone C	4,76 €

Dans les zones où le marché locatif est particulièrement tendu, il peut être dérogé aux valeurs des tableaux ci-dessus, dans la limite des plafonds de loyers suivants :

	Conventionnement ANAH « social » dérogatoire	Conventionnement ANAH « très social » (PST/LIP) dérogatoire
Zone A	9,08	8,27
Zone B	7,49	6,39
Zone C	5,84	5,29

Cette possibilité de dérogation vise en particulier les logements de moins de 65 m² afin de tenir compte de la cherté relative des petits logements par rapport aux grands, ainsi que ceux dont la superficie des annexes non prises en compte dans le cadre de la surface de référence est très élevée.

► *Adaptation locale des loyers conventionnés (instruction du 31.12.07)*

Concernant l'adaptation locale des loyers plafonds fixés dans les conventions, l'Anah a pris les règles suivantes qui s'imposent aux délégations locales ou le cas échéant aux délégataires et qui concernent tous les types de conventionnement Anah :

Types de loyers	Sans travaux	Avec travaux
Loyer intermédiaire	Loyer de marché - 10 % toutefois en zone détendue, en général pas de place pour l'intermédiaire	Loyer de Marché - 15 % au moins si l'écart entre loyer de marché et loyer social est au moins de 30 %
Loyer social	Respect du plafond réglementaire	Respect du plafond réglementaire Adaptation locale possible en fonction du niveau de marché
Loyer social dérogatoire	Loyer de Marché - 15 % si l'écart entre loyer de	Loyer de Marché - 25 % au moins,

	marché et loyer social est au moins de 30 %	si l'écart entre loyer de marché et loyer social est au moins de 30 %
Loyer très social	Sans objet	Décote habituelle par rapport au loyer social

Selon le cas, la décision de la CAH ou l'inscription dans la convention de délégation de compétence devra intervenir au plus tard le 30 avril 2008 pour une application de ces nouvelles dispositions au plus tard le 1^{er} juillet 2008.

Une instruction ANAH viendra préciser les modalités d'application de ces règles.

Anah / copropriétés en difficultés

(*délibérations Anah n° 2007-42 à 44*)

Jusqu'à maintenant les copropriétés dégradées comportant au moins 75 % de lots d'habitation principale pouvaient, pour certains travaux, (CCH : R.321.12) bénéficier d'une aide de l'agence.

Depuis le 1^{er} janvier cette possibilité est étendue aux copropriétés qui présentent 75 % des tantièmes dédiés à l'habitation principale.

Par ailleurs, le plafond de travaux réalisés sur les parties communes dans le cadre d'une OPAH copropriété en difficultés est fixé à 150.000 € par bâtiment auquel s'ajoute 15.000 € par lot d'habitation principale.

Pour ces copropriétés, les conditions de financement de l'ingénierie sont également ajustées.

Anah / contribution à la mise en oeuvre de la loi DALO (délibération n° 2007-38)

Pour mémoire, dans le cadre de la mise en oeuvre de la loi sur le droit au logement opposable, l'objectif a été fixé à l'Anah de contribuer à la mise sur le marché de logements à destination des ménages très défavorisés.

C'est dans ce contexte qu'en contrepartie des financements octroyés, certains bailleurs institutionnels s'engagent à passer une convention avec l'Anah et à réserver un pourcentage de logements au public DALO. Les règles édictées par l'Anah et relatives à l'adaptation locale des loyers conventionnés s'appliquent à ces protocoles.

Sont notamment concernés les bailleurs institutionnels suivants : sociétés immobilières à participation majoritaire de la Caisse des dépôts et consignations, entreprises d'assurance, établissements de crédit.

Plafonds de ressources applicables aux propriétaires occupants bénéficiaires de subventions de l'Anah

(*arrêté du 11.12.07 : JO du 22.12.07*)

Cet arrêté indique les nouveaux montants des plafonds de ressources applicables à compter du 1^{er} janvier 2008 en tenant compte de la réforme de l'impôt sur le revenu de 2006 et de l'actualisation annuelle. De plus, il étend le bénéfice des plafonds de ressources majorés à certaines situations d'insalubrité ou de péril non visées jusqu'à présent par les textes (cf. <http://www.anil.org/questions-réponses>).

Anah / lutte contre l'insalubrité

(instruction n°1.2007.03 du 31.12.07)

Cette instruction vise principalement à rappeler les dispositifs prévus par la réglementation de l'Anah dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne. Elle annule et remplace l'instruction I-2003-03 du 31 mars 2003 relative aux dossiers de sortie d'insalubrité ou de péril d'immeubles ou d'habitation occupés ou vacants.

Par ailleurs, elle complète la réglementation existante sur les questions de saturnisme, d'arrêté concernant les équipements communs des immeubles collectifs et de travaux d'office réalisés par les communes, leurs groupements et l'Etat. A cet effet, elle fixe les conditions dans lesquelles les copropriétaires de bonne foi sanctionnés par des travaux d'office réalisés par la commune pourront bénéficier de subventions de l'Anah alors même que la commune aura le cas échéant été subventionnée pour réaliser ces travaux. Enfin, elle prévoit les modalités d'intervention de l'Anah dans le cas de la substitution au syndicat des copropriétaires pour la réalisation des travaux d'office.

Condition suspensive d'obtention de prêt / rédaction clause contractuelle

(Cass. Civ III : 7.11.07)

Tout contrat portant sur l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, financée par un ou plusieurs prêts, est conclu sous la condition suspensive de l'obtention du ou des prêts qui en assurent le financement (code de la consommation : L.312-16). Des clauses contractuelles encadrent la condition suspensive en exigeant de l'acquéreur un certain nombre de diligences, comme le dépôt d'une demande de prêt ou l'information de ses démarches auprès du vendeur dans un certain délai, sous peine de se voir refuser le bénéfice de la non réalisation de la condition suspensive d'obtention de prêt. La Cour de cassation s'est prononcée à plusieurs reprises sur la validité de ces ajouts contractuels. Rappelant le caractère d'ordre public des dispositions du code de la consommation relatives à condition suspensive, elle a retenu que le contrat ne peut comporter des clauses qui imposent à l'acquéreur des obligations contractuelles de nature à accroître les exigences légales. Elle a ainsi considéré que n'est pas valable la clause selon laquelle l'acquéreur s'oblige à déposer sa demande de prêt dans les 10 jours et à avertir le vendeur de tout refus sous 48 heures (Cass. Civ I : 28.1.92), ni celle qui oblige l'emprunteur à déposer le dossier de crédit dans les 15 jours de la signature de l'acte de vente (Cass. Civ III : 6.7.05). Dans l'arrêt du 7 novembre 2007, la Cour de cassation confirme cette position et invalide la clause imposant à l'acquéreur de justifier auprès du vendeur et du rédacteur de l'acte de la réception de toute offre de prêt dans un délai de 48 heures.

Condition suspensive d'obtention de prêt / réalisation

(Cass. Civ III : 7.11.07)

La Cour de cassation considère que la condition est réalisée dès la présentation par un organisme de crédit d'une offre régulière correspondant aux stipulations contractuelles (Cass. Civ I : 9.12.92). Par une série d'arrêts en date du 7 novembre 2007, elle a précisé la notion d'obtention de prêt permettant de considérer la condition réalisée, dans chaque situation au vu de la rédaction de la clause relative à la condition suspensive d'obtention de prêt et des documents bancaires présentés par l'emprunteur.

Dans une première espèce, elle a retenu que ne constitue pas une offre de prêt l'attestation établie à l'entête de l'agence d'une banque par le directeur adjoint certifiant donner son accord de principe aux acquéreurs (Cass. Civ III : 7.11.07 n° 1012). Dans une deuxième espèce, la promesse de vente n'exigeant pas de forme spéciale pour la notification par les acquéreurs de l'octroi du prêt, elle a approuvé la Cour d'appel qui a considéré que vaut offre de prêt le tirage d'un courrier électronique de la banque à l'intention des acquéreurs comprenant proposition de prêt aux conditions prévues à la promesse, avec lettre de la banque notifiant son accord sur ce prêt (Cass. Civ III : 7.11.07 n° 1014). Enfin, dans une troisième espèce, elle a retenu que le courrier de la banque attestant que le prêt demandé est accordé, mais que les offres de prêt sont en cours d'édition, ne peut être assimilé à l'offre de prêt telle que définie contractuellement et prévoyant une remise par écrit par l'établissement prêteur (Cass. Civ III : 7.11.07 n° 1015).

Renégociation de prêt / respect du délai de réflexion

(Cass. Civ I : 8.11.07)

Renégocier un prêt consiste à modifier ses conditions initiales (allonger ou réduire sa durée d'amortissement par exemple). Les modifications sont apportées sous la forme d'un avenant comportant un certain nombre d'informations destinées à permettre à l'emprunteur de renégocier le prêt en connaissance de cause (code de la consommation : L.312-14-1). L'emprunteur, à qui est adressé l'avenant, dispose d'un délai de réflexion de 10 jours à compter de la réception de ces informations. Aucune précision légale n'est donnée sur les modalités d'envoi et d'acceptation de l'avenant. La question reste posée de savoir si, comme cela est prévu pour l'acceptation de l'offre de prêt initiale, l'acceptation de l'avenant en cas de renégociation doit être donnée par courrier. Dans un arrêt du 8 novembre 2007, la Cour de cassation ne fait pas état d'envoi postal. Elle indique que les juges du fond n'ont pas à rechercher la date à laquelle l'emprunteur a signé l'avenant ni celle à laquelle il l'a envoyé. Il appartient à l'emprunteur qui conteste le respect du délai de réflexion d'apporter la preuve de ce non-respect.



FISCALITE

Crédit immobilier / échéancier des amortissements (CEDH : 12.6.07)

L'offre de prêt doit comporter un échéancier des amortissements détaillant pour chaque échéance la répartition du remboursement entre le capital et les intérêts (code de la consommation : L.312-8). La sanction du non-respect de cette obligation est la déchéance du droit aux intérêts (Cass. Civ I : 16.3.94). La loi du 12 avril 1996 (art.87-1) a validé a posteriori la pratique des organismes de crédit qui consistait à remettre à l'emprunteur un échéancier par 10 000 francs empruntés (1530 €). Dans plusieurs arrêts, la Cour de cassation a jugé cette loi conforme à la convention européenne et à son premier protocole additionnel (Cass. Civ I : 20.6.00, 13.11.02 et 29.4.03). Mais ce n'est pas ce qu'a retenu la Cour européenne des droits de l'homme (CEDH) saisie par des emprunteurs insatisfaits. Elle a tout d'abord retenu l'intérêt patrimonial des requérants en se fondant sur l'article 1er du protocole additionnel qui consacre le droit au respect des biens. Elle a considéré que l'espérance légitime de pouvoir obtenir le remboursement de la somme contestée avait le caractère d'un bien et elle a condamné l'Etat français à verser 20 000 € aux emprunteurs (CEDH : 14.2.06). Puis elle a jugé l'article 87-1 de la loi du 12 avril 1996 non conforme à l'article 6 de la convention européenne des droits de l'homme dans la mesure où l'ingérence du pouvoir législatif dans le déroulement d'une procédure a privé l'une des parties d'un procès équitable en faisant peser sur elle une charge anormale non justifiée par un impérieux motif d'intérêt général. Elle n'a pas retenu l'argument de la Cour de cassation qui était d'éviter, dans un souci d'intérêt général, le développement du contentieux bancaire et les inconvénients économiques subséquents. L'Etat français a été condamné à payer 50 000 € à l'emprunteur requérant (CEDH : 12.6.07).

Surendettement / recevabilité de la demande (Cass. Civ II : 15.11.07)

Le débiteur souhaitant bénéficier des procédures de traitement du surendettement doit dans tous les cas s'adresser à la commission de surendettement qui décidera de l'orientation de son dossier. Avant même l'orientation de son dossier, la commission se prononce sur la recevabilité de la demande (conditions de forme de la demande, situation de surendettement avérée, bonne foi...). Ensuite, soit la situation du débiteur le rend éligible aux mesures de traitement classique de surendettement (plan d'apurement amiable, recommandations homologuées par le juge), soit il est dans une situation irrémédiablement compromise et il est orienté avec son accord vers la procédure de rétablissement personnel. En aucune façon, la commission de surendettement ne peut déclarer irrecevable la demande d'un débiteur au motif que seule la procédure de rétablissement personnel paraît adaptée à sa situation.

En plus des mesures analysées ci-dessous, la loi de finances pour 2008 et la loi de finances rectificative pour 2007 comportent des mesures relatives au Pass-Foncier, au Prêt à 0 %, à la GRL et au droit au logement opposable qui sont exposées respectivement dans les rubriques «financement», «loyers» et «démunis».

Loi de finances pour 2008

(loi du 24.12.07 : JO du 27.12.07)

Doublement du crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunts pour la 1^{ère} année

(art.13 / CGI : art. 200 quaterdecies)

La loi TEPA du 21 août 2007 a institué un crédit d'impôt au titre des intérêts des prêts contractés pour l'acquisition ou la construction d'un logement affecté à la résidence principale du contribuable. L'avantage fiscal est égal à 20 % du montant des intérêts payés au titre des cinq premières années de remboursement.

Compte tenu de la décision du Conseil constitutionnel du 21 août 2007 interdisant la rétroactivité de la mesure, au motif de la rupture de l'égalité entre les contribuables, le Gouvernement a proposé de modifier le dispositif et de porter à 40 % le taux du crédit d'impôt pour les intérêts d'emprunts payés la première annuité.

Ce doublement du crédit d'impôt pour la première annuité doit permettre d'atténuer les coûts, souvent plus importants, engagés dans les mois suivants la souscription du prêt (frais de dossier, honoraires des notaires, architectes et maîtres d'œuvre, frais d'emménagement...).

En revanche, la question de la date d'application du dispositif n'a pas véritablement été résolue.

Il est rappelé dans les débats parlementaires que le dispositif doit s'appliquer aux opérations pour lesquelles l'acte authentique a été signé à compter du 6 mai 2007 et aux constructions pour lesquelles une déclaration d'ouverture de chantier a été effectuée à partir de cette date.

Cette précision n'est pas apportée par la loi, mais doit l'être par voie d'instruction.

► Plafonds du crédit d'impôt (en euros)

	1ere année	2eme année	3eme année	4eme année	5eme année	Total
Personne célibataire, veuve ou divorcée	1 500	750	750	750	750	4 500
Personne handicapée célibataire, veuve ou divorcée	3 000	1 500	1 500	1 500	1 500	9 000

Couple soumis à imposition commune	3 000	1 500	1 500	1 500	1 500	9 000
Couple dont l'un des membres est handicapé	6 000	3 000	3 000	3 000	3 000	18 000
Couple soumis à imposition commune avec un enfant	3 200	1 600	1 600	1 600	1 600	9 600
Couple soumis à imposition commune avec deux enfants	3 400	1 700	1 700	1 700	1 700	10 200

► **Modalités d'application du crédit d'impôt aux ventes en l'état futur d'achèvement**

Le calcul des annuités est adapté pour les logements acquis sous le régime des ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA).

Le point de départ du calcul des intérêts payés au titre de la première annuité est celui de la première mise à disposition des fonds. Pourtant, en cas de VEFA, le calcul du montant des intérêts pris en compte est lié à l'avancement des travaux qui conditionne le déblocage des sommes auprès du prêteur. En règle générale, la première année ne correspond pas au montant d'intérêts d'emprunts le plus élevé.

Il est donc prévu que la date servant de point de départ de la première annuité peut être fixée, à la demande du contribuable, à la date d'achèvement ou de livraison du logement en cas de construction ou d'acquisition en l'état futur d'achèvement.

Plafonds de ressources pour bénéficier de l'exonération de la taxe d'habitation ou de la taxe foncière (art.2 / CGI : art.1414A et 1417)

Sous réserve de respecter certains plafonds de ressources, les personnes de condition modeste peuvent bénéficier d'une exonération totale ou partielle de leur taxe d'habitation, ainsi que de leur taxe foncière. Les seuils et limites associés au barème de l'impôt sur le revenu de l'année 2007 sont revalorisés afin de tenir compte de l'évolution de l'indice des prix hors tabac, qui s'élève à 1,3 % (cf. <http://www.anil.org/questions-reponses>).

Impôts locaux (art.77 / CGI : art.1518 bis)

Les coefficients de revalorisation forfaitaire des valeurs locatives servant de base aux impôts directs locaux sont, pour l'année 2008, fixés uniformément à 1,016 pour les propriétés bâties et non bâties.

Plus-values immobilières et cessions à des bailleurs sociaux (art.34 et 42 / CGI : art.150 U, II, 7° et 8°)

Les cessions de biens immobiliers bâtis ou non bâtis consenties par des particuliers à des bailleurs sociaux (organismes HLM, SEM gérant des logements sociaux, Association Foncière Logement...) ou à des collectivités locales qui s'engagent à les rétrocéder à des bailleurs sociaux sont exonérées d'impôt sur les plus-values.

Cette exonération est désormais étendue aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI), ainsi qu'aux établissements publics fonciers.

Par ailleurs, le dispositif initial qui devait prendre fin le 31 décembre 2007 est prorogé jusqu'au 31 décembre 2009.

Classement en zone urbaine sensible (art.140)

Les zones urbaines sensibles (ZUS) sont caractérisées par la présence de grands ensembles ou de quartiers d'habitat dégradé et par un déséquilibre accentué entre l'habitat et l'emploi. Elles regroupent les zones de redynamisation urbaine et les zones franches urbaines. La liste des ZUS est fixée par décret.

Aujourd'hui, on décompte 751 ZUS parmi lesquelles on retrouve 416 zones de redynamisation urbaine (ZRU) et 100 zones franches urbaines (ZFU).

Ce classement existe depuis 1996 et n'a jamais été révisé ; désormais il doit faire l'objet d'une actualisation tous les cinq ans (la première sera effectuée en 2009).

La loi de finances rectificative 2007
(loi du 25.12.07 : JO du 28.12.07)

Allègement de la fiscalité locale pour les personnes contraintes de quitter leur résidence principale (art.27 / CGI : art.1391 B et 1414 B)

Il existe des exonérations et dégrèvements de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB), de taxe d'habitation et de redevance audiovisuelle justifiées par la situation personnelle du redevable. Il s'agit notamment de l'exonération de TFPB pour les titulaires de l'allocation supplémentaire du fonds national de solidarité, ou encore de l'exonération de taxe d'habitation pour les contribuables âgés, invalides ou bénéficiaires de certaines allocations sociales.

Ces allègements sont conditionnés par l'occupation par le redevable du logement à l'origine de la taxe. Or, si le redevable quitte son domicile, il perd le bénéfice de ces exonérations et dégrèvements tout en restant redevable de ces taxes s'il conserve la jouissance du logement.

C'est pourquoi la pratique administrative a admis la possibilité de maintenir aux contribuables concernés le bénéfice de ces exonérations et dégrèvements par une remise gracieuse totale ou partielle des taxes dues.

La disposition tend à légaliser en partie cette pratique administrative. Les contribuables n'occupant plus leur logement à titre de résidence principale mais en conservant la jouissance exclusive peuvent bénéficier de certaines exonérations et dégrèvements de la TFPB et de la taxe d'habitation lorsqu'ils ont quitté ce logement pour être hébergés dans un établissement d'accueil spécialisé (maison de retraite ou établissement de soin de longue durée) et à la condition que leur ancien logement reste libre de toute occupation.

Pour les exonérations et dégrèvements existants, il s'agit donc de supprimer la condition liant leur bénéfice

au fait d'habiter effectivement le logement au titre duquel la taxe devrait être due. Les autres conditions liées à la situation personnelle du contribuable doivent être remplies (âge, revenu et/ou bénéficiaire d'une allocation).

Contrairement à la pratique administrative qui prévoit le maintien d'une exonération ou d'un dégrèvement préalable au départ du logement concerné, ce dispositif pourrait ouvrir droit à l'exonération ou au dégrèvement pour des contribuables qui n'en bénéficiaient pas lorsqu'ils occupaient ce logement mais qui viendraient à satisfaire ces critères postérieurement à leur accueil dans un établissement spécialisé.

Trois conditions afférentes au logement quitté doivent être remplies afin de bénéficier d'un dégrèvement ou d'une exonération :

- Le contribuable doit en conserver la jouissance exclusive ; ce logement doit constituer la résidence principale du contribuable avant que celui-ci ne le quitte pour rejoindre un établissement d'accueil spécialisé (maison de retraite ou établissement de soin de longue durée), enfin ce logement doit demeurer libre de toute occupation.

- Contrairement à la pratique, les dégrèvements et exonérations ne sont pas applicables dans l'hypothèse où le contribuable quitte son logement pour s'installer chez l'un des membres de sa famille. Ce cas pourra toujours donner lieu à des remises gracieuses si les conditions sont remplies.

- L'exonération ou le dégrèvement s'applique à compter de l'année suivant celle au cours de laquelle le contribuable s'installe dans l'établissement spécialisé d'accueil.

Ces nouvelles dispositions s'appliquent à compter des impositions établies au titre de l'année 2008.

Conventionnement "Borloo dans l'ancien" : locations aux personnes morales (art.25 / CGI : art.31 m / CCH : L.321-10)

Depuis la loi instituant le droit au logement opposable (loi DALO du 5.3.07) les logements faisant l'objet d'un conventionnement Anah social ou très social peuvent être loués à des organismes publics ou privés en vue de leur sous-location, meublée ou non, aux personnes bénéficiaires du droit au logement opposable.

Cette possibilité est étendue aux locations de logements locatifs faisant l'objet d'un conventionnement intermédiaire. Ces mêmes logements pourront également être pris en location par des organismes publics ou privés en vue de l'hébergement des personnes bénéficiaires du droit au logement opposable. En corollaire, le bénéfice de la déduction spécifique "Borloo ancien" est étendu aux logements locatifs de niveau intermédiaire loués à des organismes publics ou privés afin que ceux-ci les mettent à disposition à usage d'habitation principale pour loger ou héberger des personnes physiques.

Taxe annuelle d'habitation des résidences mobiles terrestres (art.77 / CGI : art.1595 quater)

La taxe annuelle représentative de la taxe d'habitation pour les résidences mobiles terrestres instituée par la loi de finances de 2006 prévoyait son application à compter du 1^{er} janvier 2007. Reportée une première fois d'une année par la loi de finances pour 2007, elle ne sera finalement mise en œuvre qu'à compter du 1^{er} janvier 2010.

Ce report est justifié par les difficultés de recouvrement d'une telle taxe qui, par nature, vise des populations nomades. Il est également mis en avant les troubles à l'ordre public que pourraient causer des contrôles fiscaux systématiques pratiqués sur place.

Ces raisons ont également empêché la parution du décret devant fixer les modalités d'application de la taxe.

Taxe communale pour la collecte, le transport, le stockage et le traitement des eaux pluviales (art.71 / CGCT : art.2333-97 et 2333-99)

Une taxe communale annuelle pour la collecte, le transport, le stockage et le traitement des eaux pluviales a été créée par la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006.

Cette disposition consiste à rectifier des erreurs matérielles portant sur la séparation entre ordonnateur et comptable et sur leurs responsabilités respectives en matière d'assiette, de liquidation, d'émission de titres de perception et de recouvrement d'une recette.

Ainsi, la commune ou le groupement de communes est chargé de l'assiette, de la liquidation et l'émission des titres de recettes de cette taxe (et non du recouvrement et de son contentieux).

Par ailleurs, la taxe est recouvrée par le comptable de la commune, de l'établissement public de coopération intercommunale ou du syndicat mixte comme en matière d'impôts directs (le comptable n'a pas à liquider la taxe comme cela était prévu dans l'ancienne rédaction).

Caisse de garantie du logement locatif social (Cglls) (art. 94 / CCH : L.452-4 et L.452-5)

La Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) est un établissement public national à caractère administratif créé par la loi "Solidarité et Renouvellement Urbain" du 13 décembre 2000. La CGLLS a pour objet d'apporter un concours financier aux organismes HLM et aux sociétés d'économie mixte grâce au produit des cotisations que lui versent ces mêmes organismes.

La disposition précise le régime de ces cotisations dues par les organismes HLM : elles sont dues pour l'année entière par le redevable qui exerce une activité assujettie à cette cotisation le 1^{er} janvier.

Il s'agit de régler les hypothèses de disparition d'un organisme HLM ; ainsi, en cas de fusion avec transmission universelle du patrimoine à un autre organisme, l'organisme absorbé reste tenu de

s'acquitter de la cotisation dès lors qu'il exerce au 1^{er} janvier de l'année une activité assujettie aux cotisations.

Crédit d'impôt pour les dépenses d'équipements de l'habitation principale (arrêté du 13.11.07 : JO du 20.11.07)

La liste des équipements de l'habitation principale (chaudières à basse température, matériaux d'isolation thermique...) dont les dépenses ouvrent droit à un crédit d'impôt est modifiée (CGI : art.200 quater ; annexe IV : art.18 bis). L'arrêté du 13 novembre 2007 rehausse les caractéristiques techniques et les critères de performances minimales requis pour bénéficier de l'avantage fiscal.

Cette modification a pour objet de faire bénéficier du crédit d'impôt les dépenses d'équipements les plus innovants et les plus économes en énergie. Elle s'applique aux travaux entrepris à compter du 1^{er} janvier 2008, c'est-à-dire les dépenses d'équipements :

- payées entre le 1^{er} janvier 2008 et le 31 décembre 2009 pour un logement déjà achevé,
- intégrés à un logement acquis neuf entre le 1^{er} janvier 2008 et le 31 décembre 2009 ;
- intégrés à un logement acquis en l'état futur d'achèvement ou que le contribuable fait construire, achevé entre le 1^{er} janvier 2008 et le 31 décembre 2009.

L'arrêté du 4 mai 2007 relatif aux équipements de récupération et de traitement des eaux pluviales n'est pas repris dans la liste des équipements modifiée. Ces équipements ne sont pourtant pas exclus du crédit d'impôt, et un nouvel arrêté doit être rédigé afin de rectifier la situation.

Aménagement de combles ou de greniers et crédit d'impôt pour dépenses d'équipements de l'habitation principale (Rescrit n° 2007/47 du 23.10.07)

L'isolation de combles ou de greniers d'un logement ancien est éligible, sous certaines conditions, au crédit d'impôt pour dépenses d'équipements de l'habitation principale en faveur des économies d'énergie et du développement durable (CGI : art.200 quater).

Par principe, les dépenses d'équipements ou de matériaux d'isolation thermique doivent être réalisées dans un immeuble achevé depuis plus de deux ans.

Si ces mêmes dépenses sont engagées en vue de l'aménagement de combles ou de greniers, ces pièces doivent elles-mêmes être situées dans un immeuble achevé depuis plus de deux ans.

Mais lorsque les travaux d'aménagement aboutissent à une addition de construction (surélévation d'un étage, dépose et pose d'une nouvelle toiture...), on considère alors que les dépenses engagées au titre de l'acquisition de matériaux d'isolation thermique ne sont pas réalisées dans un immeuble achevé depuis plus de deux ans et qu'elles ne peuvent ainsi ouvrir droit à l'avantage fiscal.

Opérations de location-accession / PSLA

(instruction du 10.10.07)

Cette instruction présente le régime fiscal applicable aux différentes opérations de location-accession et aux différentes étapes de la vie du contrat de location-accession ainsi que les cas de remise en cause de l'avantage fiscal.

Zones ANRU / TVA à taux réduit pour les ventes et livraisons à soi-même d'immeubles (instruction du 6.12.07 : BOI 8 A-4-07)

Les ventes et livraisons à soi-même d'immeubles neufs destinés à des personnes physiques, réalisées dans des quartiers en rénovation urbaine, bénéficient d'un taux réduit de TVA à 5,5 % (loi ENL : art.28).

L'instruction fiscale présente le champ d'application de la mesure. Les immeubles doivent être situés dans des quartiers faisant l'objet d'une convention de rénovation urbaine (essentiellement des quartiers classés en zone urbaine sensible) ou situés à moins de 500 mètres de la limite de ces quartiers.

L'immeuble doit être acquis ou construit par des personnes physiques sous condition de ressources (plafonds de ressources PLS), et l'acquéreur doit attester que le logement est destiné à un usage de résidence principale (occupation pendant au moins huit mois par an).

L'instruction éclaire également sur les opérations concernées : les ventes d'immeubles bâtis neufs (cédés en l'état futur d'achèvement ou après complet achèvement) et les livraisons à soi-même (la personne physique propriétaire du terrain fait édifier sur celui-ci un immeuble d'habitation ou rend à l'état neuf son logement existant). Pour chaque opération elle précise notamment l'assiette de la TVA et le fait générateur rendant exigible la taxe.

Pour les ventes, l'assiette de la taxe est déterminée dans les conditions de droit commun, c'est-à-dire par le prix de cession augmenté des charges qui s'y ajoutent mais hors TVA, et le fait générateur se produit à la date de l'acte qui constate l'opération ou, à défaut, au moment du transfert de propriété.

En ce qui concerne la livraison à soi-même, le fait générateur se produit au moment de la livraison et l'assiette de la taxe est constituée par le prix de revient total hors TVA.

On retient également que dans cette hypothèse, les travaux de construction d'un immeuble neuf ou les travaux portant sur un immeuble existant concourant à la production d'un immeuble neuf demeurent soumis au taux normal de TVA (honoraires d'architectes, travaux immobiliers, etc...). Mais au moment de l'imposition de la livraison à soi-même du logement au taux de 5,5 %, il sera possible de déduire la TVA au taux normal ayant grevé les dépenses concourant à la réalisation des logements, le propriétaire supportant ainsi finalement une charge réduite de TVA.

▼
LOYERS

Extension du dispositif "GRL" ou non éligibles au 1 % logement

(loi de finances rectificative pour 2007 : art.85)

La garantie des risques locatifs (GRL), créée par convention signée le 20 décembre 2006 entre l'Etat et l'Union d'Economie Sociale pour le Logement, vise à favoriser l'accès au logement d'un plus grand nombre de candidats locataires par le développement de contrats d'assurances souscrits volontairement par les bailleurs afin de garantir les risques d'impayés de loyers.

Le dispositif consiste à apporter aux sociétés d'assurance, qui acceptent de s'engager dans le dispositif, une compensation financière en cas de sinistre à condition qu'elles étendent leur garantie aux locataires exclus par les critères habituels de solvabilité et définis dans un cahier des charges social.

Jusqu'à présent, la compensation était versée par le 1 % logement pour les locataires éligibles à ce titre (même catégorie que les bénéficiaires du Loca-Pass®). La disposition est désormais étendue à des catégories de ménages non couvertes par le 1 % logement, et la compensation est versée par l'Etat.

Un décret doit définir les conditions d'éligibilité des locataires des logements concernés ainsi que le seuil et le plafond d'intervention de la garantie de l'Etat.

Extension de l'Avance Loca-Pass du 1 % logement *(convention Etat/UESL du 21.12.07)*

L'Etat et l'UESL, Union d'Economie Sociale pour le Logement ont signé le 21 décembre 2007 une convention qui étend l'avance du dépôt de garantie jusqu'alors réservée à certaines catégories de personnes, à tout locataire signant un bail à compter de la publication de la loi sur le pouvoir d'achat (cf § Propositions, projets) et entrant dans un logement appartenant à un bailleur privé ou social.

Il n'y aura donc plus aucune exclusion ; tout candidat locataire (qu'il soit salarié du secteur public ou privé, étudiant, retraité, à la recherche d'un emploi...) pourra demander une Avance Loca-Pass®³ dans des conditions identiques à celles en vigueur actuellement (prêt à 0 % remboursable en 36 mois).

Cette avance du dépôt de garantie par le 1 % Logement, intitulée Avance Loca-Pass®, permet au locataire de ne pas avoir à déboursier en une seule fois le montant du dépôt de garantie. Le dépôt de garantie peut être versé au bailleur par le locataire ou directement par un organisme 1 % logement (CIL ou CCI) ; le locataire rembourse ensuite le montant du dépôt de garantie qui lui a été ainsi avancé, sans intérêt, et sur 3 ans maximum.

³ ® est une marque déposée pour le compte du 1 % logement.

Pour obtenir une Avance Loca-Pass®, le locataire dépose un dossier de demande auprès de l'organisme 1 % logement le plus près de chez lui (adresse sur le site <http://www.uesl.fr>) ; celui-ci instruit le dossier une fois complet dans un délai de 8 jours.

Expérimentation du dispositif de déclaration préalable de mise en location

(arrêté du 24.4.07 : JO du 11.5.07 et arrêté du 30.10.07 : JO du 14.11.07)

Au terme de la loi ENL (art.48), à titre expérimental et pour une durée de 5 ans, les communes de plus de 50 000 habitants (ainsi que les EPCI, établissements publics de coopération intercommunale dotés d'une fiscalité propre, de plus de 50 000 habitants et comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, compétents en matière d'habitat) qui en auront décidé ainsi, peuvent imposer aux bailleurs de logements de plus de 30 ans situés dans des secteurs définis, l'obligation de déclarer toute nouvelle mise en location. Ces communes ou établissements publics de coopération intercommunale concernés pouvaient se porter candidats à cette expérimentation auprès du ministre chargé du logement dans un délai d'un an à compter de la publication de la loi ENL, soit jusqu'au 16 juillet 2007.

Une première liste de communes et d'établissements publics de coopération intercommunale retenus au titre de l'expérimentation du dispositif de déclaration préalable de mise en location a été fixée par arrêté du 24 avril 2007. Cette liste est complétée par un nouvel arrêté du 30 octobre 2007.

Sont visées, au titre de ces deux arrêtés, les communautés et communes suivantes :

- la communauté urbaine Lille métropole communauté urbaine sur le territoire des communes volontaires pour l'expérimentation : la commune de Roubaix sur l'ensemble du territoire de la ville ; la commune de Tourcoing ;
- la commune de Faches-Thumesnil sur l'ensemble du territoire de la ville ;
- la communauté d'agglomération de la porte du Hainaut pour le périmètre des communes suivantes : Abscon, Bellaing, Bouchain, Bruille-Saint-Amand, Denain, Douchy-les-Mines, Escaudain, Escautpont, Flines-lès-Mortagne, Hasnon, Haulchin, Haveluy, Hérisin, Hordain, La Sentinelle, Louches, Marquette-en-Ostrevant, Maulde, Millonfosse, Mortagne-du-Nord, Noyelles-sur-Selle, Oisy, Roelux, Saint-Amand-les-Eaux, Trith-Saint-Léger, Wavrechain-sous-Denain (ce périmètre a été précisé par l'arrêté du 30.10.07) ;
- la communauté d'agglomération Valenciennes métropole pour les périmètres « valenciennes quartiers historiques » et « Corridor Minier et Blanc Misseron » ;
- la communauté urbaine Dunkerque grand littoral sur le périmètre des communes suivantes, volontaires pour l'expérimentation dans les secteurs précisés par l'annexe à la délibération du 5 juillet 2007 : Bray-Dunes, Dunkerque, Fort-Mardyck, Grand-Fort-Philippe,

- Gravelines, Loon-Plage, Leffrinckoucke, Saint-Georges-sur-l'Aa, Saint-Pol-sur-Mer, Tétéghem ;
- la communauté d'agglomération Les Lacs de l'Essonne sur le périmètre de l'ensemble immobilier Grigny 2 ;
 - la commune de Watrelos sur l'ensemble du territoire de la ville ;
 - la commune d'Halluin sur l'ensemble du territoire de la ville ;
 - la commune de Nantes sur les périmètres suivants :
 - l'OPAH RU Chantenay-Montagne ;
 - l'OPAH Decré-Boiffay ;
 - le secteur République-Les Ponts (sections cadastrales DV, DZ) ;
 - le secteur Hauts Pavés-Saint Félix (sections cadastrales MR, MS, EX, EZ) ;
 - les sections cadastrales BW, CH, ES, ER, EP, EV, EW.

HLM / plafonds de ressources 2008

(arrêté du 3.12.07 : JO du 13.12.07)

Les nouveaux plafonds de ressources pour bénéficier d'un logement HLM en 2008 sont majorés de 25 % pour tenir compte, d'une part de la suppression de l'abattement de 20 % sur les revenus applicables à compter de 2006 et d'autre part de l'évolution annuelle du SMIC.

La définition des ménages a évolué. Dorénavant est assimilée au conjoint la personne vivant en concubinage avec le candidat locataire et le partenaire lié à celui-ci par un PACS et cosignataires du bail. Les couples de concubins et de partenaires Pacsés sont donc assimilés aux couples mariés et peuvent être considérés comme des jeunes ménages lorsque la somme de leurs âges révolus est au plus égale à 55 ans.

Ces plafonds servent de références pour le calcul des plafonds de ressources pour accéder aux logements :

- PLI égaux à 180 % des plafonds PLUS "Ile-de-France hors Paris et communes limitrophes" pour la zone A, à 160 % des plafonds PLUS "autres régions" pour la zone B et à 140 % des plafonds PLUS "autres régions" pour la zone C ;
- PLS égaux à ceux du PLUS majorés de 30 %.

Par ailleurs, ces plafonds de ressources servent également de référence pour l'appréciation des ressources des locataires bénéficiant d'un logement conventionné ANAH social (PLUS) et très social (PLAI). Enfin, il est rappelé que ces plafonds de ressources ne concernent pas les DOM.

Logements foyers / droits des

occupants (décret du 23.11.07 : JO du 25.11.07)

Ce texte définit ce que sont les locaux communs affectés à la vie collective, élément essentiel de définition du logement-foyer et indique les mentions devant obligatoirement figurer dans le contrat d'occupation des résidents. Il fixe le seuil à partir duquel un conseil de concertation doit être institué et les modalités de sa mise en place.

Il prévoit également les conditions dans lesquelles le contrat peut être résilié aussi bien par l'occupant que

par le gestionnaire et encadre les conditions dans lesquelles les personnes logées en logement-foyer peuvent héberger des tiers (<http://www.anil.org/questions-reponses>).

Vente du logement loué / action du locataire contre le bailleur initial

(Cass. Civ III : 14.11.07)

La Cour de cassation rappelle que nonobstant la vente du logement loué, le locataire en place peut valablement agir contre son ancien bailleur et obtenir la condamnation de ce dernier à l'exécution de travaux qui s'étaient avérées nécessaires lorsqu'il était propriétaire du logement loué.

Cette décision est conforme au principe selon lequel les manquements du bailleur antérieurs à la vente sont des dettes personnelles qui ne passent pas dans le patrimoine de l'acquéreur.

Incendie / responsabilité du locataire

(Cass. Civ III : 13.6.07)

Le locataire est toujours présumé responsable de l'incendie du local loué, à moins qu'il ne prouve que celui-ci est arrivé par cas fortuit ou cas de force majeure ou par vice de construction, ou que le feu a été communiqué par une maison voisine (code civil : art.1733). La violation par le bailleur des règles de sécurité incendie ou des règles d'urbanisme ne permet pas de dégager le locataire de sa responsabilité, même en partie, dans la mesure où la preuve ne peut être rapportée que les manquements du bailleur sont à l'origine du sinistre.

Inexécution des réparations locatives / indemnisation du bailleur

(Cass. Civ III : 2.10.07)

En fin de bail, le locataire est tenu de restituer les lieux en bon état de réparations locatives. A défaut, le bailleur est en droit de demander le paiement des sommes correspondant aux réparations liées au défaut d'entretien ou aux dégradations commises par le locataire.

Ce principe posé, il convient de déterminer dans quelles conditions le bailleur pourra percevoir une indemnisation du fait de l'inexécution des réparations locatives. La Cour de cassation se penche sur cette question depuis le début des années 2000. Aujourd'hui après doutes et interrogations, il semble possible de définir quelques règles.

Après avoir affirmé en 2001 que le bailleur n'est nullement tenu de fournir les factures de travaux acquittées par lui, la production de simples devis suffisant (Cass. Civ III : 3.4.01), la Cour de cassation a admis en 2002 que l'indemnisation du bailleur n'est subordonnée ni à l'exécution des travaux, ni à la justification d'un préjudice et que cette indemnisation est possible, alors que après le départ du locataire, l'immeuble avait été vendu à un promoteur et démolé (Cass. Civ III : 30.1.02).

L'année suivante, dans des circonstances assez particulières, la Cour de cassation a affirmé que le bailleur devait démontrer un préjudice lié à une faute du locataire pour obtenir une indemnisation. Elle a par conséquent rejeté la demande en dommages et intérêts du bailleur après avoir constaté qu'il n'avait pas réalisé les travaux, ni contribué à l'aménagement du nouveau preneur, ni consenti un bail à des conditions plus défavorables (Cass. Civ III : 3.12.03).

En posant le principe - pas d'indemnisation sans preuve d'un préjudice - la Cour de cassation remettait-elle en cause ses précédentes réponses sur les conditions de l'indemnisation ?

Il semble que non, si l'on s'attache aux dernières décisions rendues dans lesquelles la cour réaffirme que la preuve du préjudice est rapportée par la preuve de l'inexécution de l'obligation du locataire (Cass. Civ III : 25.1.06) et que l'indemnisation du bailleur n'est pas subordonnée à l'exécution des réparations locatives (Cass. Civ III : 2.10.07). Dans cette dernière décision, le bailleur qui justifie d'un état des lieux, est autorisé à conserver le dépôt de garantie alors même qu'il n'a réalisé aucune réparation dans le logement et que les devis ont été établis un an et demi après le départ du locataire et un mois seulement après la date de l'assignation.

En pratique, il convient de souligner l'importance des états des lieux d'entrée et de sortie dont la comparaison permettra de faire la preuve de l'inexécution de l'obligation du locataire et vaudra preuve du préjudice, le montant de l'indemnisation pouvant être rapporté par la production de devis.

Expulsion / demande de concours de la force publique pendant la trêve hivernale (CE : 27.4.07)

Les dispositions de l'article L.613-3 du CCH exigent des autorités de police qu'elles sursoient, au cours de la trêve hivernale, à prêter le concours de la force publique en vue de l'expulsion d'un occupant sans titre ordonnée par l'autorité judiciaire. Elles ne font pas obstacle à ce que l'administration soit valablement saisie pendant cette même période d'une demande de concours de la force publique dont le rejet est susceptible d'engager la responsabilité de l'Etat.

Cette analyse vient contredire la position soutenue par le ministère de l'intérieur dans une circulaire non publiée du 17 octobre 2005.



DEMUNIS / INSALUBRITE

Dalo / indemnisation de l'Etat

(loi de finances pour 2008 : art.137 / CCH : L.441-2-3-3)

Les textes relatifs aux polices à l'habitat indigne mettent à la charge du propriétaire ou de l'exploitant, une

obligation d'hébergement ou de relogement de l'occupant logé dans un local déclaré impropre à l'habitation, insalubre ou dangereux par arrêté du préfet ou du maire, selon les cas. Le propriétaire ou l'exploitant défaillant est tenu à une obligation d'indemnisation de la personne publique ou de l'organisme qui assure à sa place l'hébergement ou le relogement.

L'hypothèse où l'hébergement ou le relogement sont assurés par le préfet, pour des raisons d'urgence et à titre exceptionnel, dans le cadre du droit au logement opposable, ne modifie en rien les dispositions applicables en application des arrêtés de police et, en particulier, n'exonère pas le propriétaire (ou l'exploitant défaillant) de ses obligations, ce que rappelle le décret du 23 novembre 2007 (CCH : R.441-18-1). Cependant, dans de tels cas, l'organisme qui a assuré le relogement pouvait être bénéficiaire de l'indemnité et non l'Etat, et cette créance était mal garantie (CCH : L.521-3-2 IV).

L'objet de la nouvelle disposition, insérée dans le dispositif relatif au droit au logement opposable, est, d'une part de consacrer, au plan législatif, le principe de spécialité des législations en cause en précisant que le relogement ou l'hébergement par le préfet en application du DALO, est exceptionnel lorsque les requérants concernés bénéficient d'un droit au relogement ou à l'hébergement en application d'un arrêté de police, et, d'autre part, que, dans ce cas, l'Etat est, à titre exclusif, bénéficiaire de l'indemnité due par les propriétaires ou exploitants défaillants.

Enfin, cette disposition prévoit que la créance publique dont bénéficie l'Etat est garantie par les mécanismes institués par l'ordonnance du 7 janvier 2007 (privilège spécial immobilier et solidarité).

Pour mémoire, les indemnités dues par le propriétaire ou l'exploitant défaillant sont les suivantes :

- En matière d'hébergement temporaire, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer la charge financière relative à l'hébergement qui est gratuit pour l'occupant. La collectivité publique qui se substitue au propriétaire ou à l'exploitant défaillant est en droit de recouvrer la créance correspondant au coût de cet hébergement.
- En matière de relogement, le propriétaire défaillant est tenu de verser une indemnité représentative des frais engagés pour le relogement égale à un an du loyer prévisionnel.

Droit au logement opposable et attribution de logements HLM

(décret du 28.11.07 : JO du 29.11.07 ; arrêté du 19.12.07 : JO du 8.1.08)

Le droit opposable à un logement décent et indépendant est ouvert aux personnes résidant sur le territoire français de façon régulière et permanente et qui ne sont pas en mesure d'y accéder par leurs propres moyens ou de s'y maintenir.

A défaut d'offre de logement social par la commission d'attribution d'un organisme HLM, la loi offre la possibilité de faire valoir le droit au logement opposable devant une commission de médiation dans le cadre d'un recours gracieux, puis devant la juridiction administrative par un recours contentieux.

Ces recours s'inscrivent dans la procédure classique de demande d'attribution d'un logement HLM.

Le recours amiable est ouvert sans délai aux demandeurs prioritaires de logement, et à l'expiration du délai d'attente anormalement long (défini par arrêtés préfectoraux) pour les autres demandeurs.

Le recours contentieux est ouvert à compter du 1^{er} décembre 2008 aux demandeurs prioritaires de logement et, à compter du 1^{er} janvier 2012, à l'expiration du délai anormalement long pour les autres demandeurs de logement social.

Les demandeurs d'accueil en structure adaptée ont également la possibilité d'exercer un recours amiable devant la commission de médiation, puis contentieux devant la juridiction administrative. Le recours amiable est ouvert sans délai et le recours contentieux à compter du 1^{er} décembre 2008.

L'Etat est l'autorité publique juridiquement responsable de la mise en œuvre du droit au logement et de l'accueil en hébergement.

La loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, d'une part, et la loi du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable d'autre part, ont substantiellement modifié les dispositions du code de la construction et de l'habitation relatives à l'attribution des logements locatifs sociaux (CCH : L.441 et suivants). Le décret du 28 novembre 2007 en tire les conséquences sur le plan réglementaire et précise ainsi les conditions dans lesquelles les demandeurs du droit au logement opposable pourront à compter du 1^{er} janvier 2008 faire valoir leurs droits.
<http://www.anil.org>

Le dispositif est complété par un arrêté du 19 décembre 2007 (JO du 8.1.08) qui fixe les modèles des formulaires de saisine de la commission de médiation : l'un concerne les recours "en vue d'une offre de logement" et l'autre, les recours "en vue d'une offre d'hébergement". Les formulaires sont accompagnés d'une notice d'information et de l'accusé de réception.
<http://www.logement.gouv.fr>

PDALPD (décret du 29.11.07 : JO du 1.12.07)

Le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) définit les mesures destinées à permettre aux personnes ou familles éprouvant des difficultés pour :

- accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir ;
- disposer de la fourniture d'eau, d'énergie et de services téléphoniques.

L'Etat et le Conseil général sont responsables de l'élaboration du PDALPD (loi libertés et responsabilités locales du 13.8.04 : art.65).

La loi ENL (loi du 13.7.06 : art.60) a renforcé le rôle du PDALPD créé par la loi du 31 mai 1990, notamment en développant son contenu et les compétences de son comité responsable. La prévention des expulsions locatives, la lutte contre l'habitat indigne et la coordination des attributions sont en particulier, inscrites dans la loi comme un contenu obligatoire du PDALPD. La loi tient également compte de la nouvelle répartition des compétences qui a transféré la responsabilité des fonds solidarité logement aux départements et prévu la possibilité de déléguer les aides à la pierre de l'Etat aux établissements publics de coopération intercommunale et aux départements.

Le décret précise :

- la procédure d'élaboration et de renouvellement relatif à l'élaboration du nouveau plan et à l'évaluation de l'ancien plan ;
- le contenu du plan ;
- les compétences du comité responsable du plan et de la mise en œuvre du plan ;
- quelques dispositions diverses.

<http://www.anil.org>

Présentation des dispositions relatives à la lutte contre l'habitat indigne ou dangereux (circulaire du MJ du 4.10.07)

Cette circulaire du ministère de la justice appelle l'attention des procureurs généraux sur l'importance de la répression pénale des infractions commises en matière d'habitat indigne.

Elle présente la réglementation applicable aux immeubles dégradés, ainsi que les sanctions pénales applicables.

Plan d'action d'urgence contre les «marchands de sommeil» (circulaire du MLV du 14.11.07)

Il est demandé aux préfets de préparer un plan d'urgence axé sur la réalisation de travaux d'office (communes et Etat) sur des immeubles frappés d'un arrêté de péril ou d'insalubrité. L'objectif est que dans chacun des départements soient effectivement engagés dès 2008, au minimum trois chantiers de travaux d'office et dans les départements les plus urbanisés, cinq au minimum.

Les préfets des départements de la petite couronne francilienne, des Bouches-du-Rhône et du Rhône, ainsi que le préfet de police de Paris doivent également préparer un plan spécifique de travaux d'office en matière de sécurité et de salubrité des hôtels meublés.

Mise en oeuvre des procédures de lutte contre l'habitat indigne par les communes (circulaire de la DGCP du 13.11.07)

Cette circulaire de la direction générale de la comptabilité publique aux trésoriers-payeurs généraux et autres comptables publics expose les principales procédures de lutte contre l'habitat indigne mises en oeuvre par les communes et plus précisément, les possibilités qui leur sont ouvertes d'intervenir d'office aux frais des copropriétaires en cas de défaillance de ceux-ci. Elle décrit également le rôle du comptable lorsque la commune se substitue financièrement à un copropriétaire défaillant.

<http://www2.logement.gouv.fr>

Prime fioul (communiqué du Minefe du 4.12.07 et décret du 15.1.08 : JO du 17.1.08)

Christine Lagarde, ministre de l'Economie, des finances et de l'emploi a annoncé le 10 novembre 2007 le doublement de l'aide à la cuve au bénéfice des ménages modestes qui se chauffent au fioul pour leur permettre de faire face aux records atteints ces dernières semaines par les prix de ce combustible. Cette aide exceptionnelle de 150 € est réservée aux ménages non imposables ayant été livrés en fioul entre le 10 novembre 2007 et le 31 janvier 2008.

Pour en bénéficier, les ménages doivent faire parvenir avant le 30 juin 2008 aux trésoreries :

- un formulaire à retirer auprès du Trésor public ou sur les sites Internet <http://www.minefe.gouv.fr> ou <http://www.impots.gouv.fr> ;

- un avis de non imposition délivré par l'administration fiscale ;

- pour les logements individuels, une copie de la facture justifiant de l'achat ou de la livraison de fioul domestique, d'un montant minimum de 150 euros, établie au cours de la période d'imposition comprise entre le 10 novembre 2007 et le 31 janvier 2008 ;

- pour les logements collectifs, un certificat du bailleur attestant du mode de chauffage au fioul.

Les aides seront versées par virement bancaire à compter du 1^{er} janvier 2008.

Fonds social pour le chauffage des

ménages (loi de finances rectificative 2007 du 25.12.07 et décret du 26.12.07 : JO du 28.12.07)

Un nouveau fonds social pour le chauffage des ménages modestes chauffés au fioul est instauré dans le cadre des actions d'aide sociale générale mises en oeuvre par l'Etat. Ce fonds vient compléter le dispositif déjà mis en place avec la prime à la cuve (cf. ci-dessus). Les modalités précises d'utilisation des ressources de ce fonds social pour le chauffage restent encore à préciser. Elles devraient a priori viser les ménages les plus défavorisés, et compléter les interventions des fonds de solidarité pour le logement.

Ce fonds est alimenté par les versements des entreprises tenues au paiement d'une taxe exception-

nelle situées en France et ayant pour activité principale la première transformation du pétrole brut ou la distribution des carburants issus de cette transformation. Les versements directs au fonds social pour le chauffage sont libératoires à due concurrence de la taxe exceptionnelle due au Trésor dont le taux est fixé à 25 % de la fraction excédant 15 millions d'euros de la provision pour hausse des prix inscrite au bilan de l'entreprise.

La collecte des contributions et la gestion de ce nouveau fonds est confié par décret à un organisme professionnel, le Centre français d'informations pétrolières (CFIP).

CONTRATS

Vente HLM (accord Etat /USH du 18 12 07)

«Annoncé» lors du congrès de l'Union Sociale pour l'Habitat en septembre dernier, l'accord signé par le président Delebarre et Christine Boutin, ministre du logement et de la ville dépasse en réalité la seule vente de logements HLM à leurs locataires ; il vise à préciser "les actions conduites sur le développement de la production des logements locatifs sociaux, ainsi que sur le développement des parcours résidentiels et la mobilité avec une approche particulière sur les parcours résidentiels vers l'accession".

Le volume global des nouveaux objectifs pour le secteur HLM dont l'Etat s'engage à soutenir la réalisation (suite à la loi DALO) est redéfini et la part de production annuelle de logements d'insertion dans cet objectif est spécifiée (20 % de la production PLUS/PLAI).

Les objectifs de production sont pour chacune des deux années 2008 et 2009 de :

- 80 000 PLUS dont 74 000 HLM,
- 20 000 PLA1 dont 16 000 HLM.

Les principes de maintien dans le parc social et de contrat de location à durée indéterminée sont réaffirmés, avec en contrepartie, d'une part l'application effective d'un surloyer "à l'impact réel" en cas de dépassement substantiel des plafonds de ressources et d'autre part, la recherche active d'une mobilité vers un nouveau logement plus petit en cas de sous occupation.

Les organismes HLM s'efforceront d'accroître leur **production de logements neufs destinés à l'accession sociale** à la propriété notamment en location-accession PSLA, pour pouvoir favoriser la réalisation de projets d'acquisition des locataires dans le neuf.

La vente de logements HLM à leurs locataires est soumise à plusieurs conditions :

- L'initiative de la vente est de la responsabilité de l'organisme HLM. Les locataires, d'abord ceux des résidences concernées et plus généralement tous les locataires du parc de l'organisme qui met en vente une part de ses logements, sont précisément informés des biens mis en vente, des conditions de cette vente et des garanties qui leur sont apportées.

Le locataire qui ne souhaite pas ou ne peut pas acheter son logement sera toujours assuré de pouvoir rester locataire de son logement ou d'un logement équivalent.

- La vente est soumise à la concertation avec les collectivités d'implantation et les EPCI, et à leur accord explicite quand elles ont dans l'opération des réservations liées à la garantie des emprunts et ont contribué à leur financement.

- Dans les communes où un constat de carence aura été pris par le préfet, en application de l'article 55 de la loi SRU, il ne peut pas y avoir de proposition de l'organisme, ni d'autorisation de l'Etat pour la vente de logements sociaux.

Dans les autres communes de l'article 55 de la loi SRU qui n'atteignent pas le quota de 20 % de logements locatifs sociaux, une reconstitution de l'offre locative sera faite avec 2 nouveaux logements pour un logement vendu.

Au niveau de l'agglomération, les organismes s'engagent à la reconstitution d'une offre de logements locatifs sociaux en contrepartie des logements vendus à hauteur de 1 pour 1.

L'Etat apportera les financements publics de cette reconstitution.

Le mouvement HLM s'engage à développer le nombre de logements proposés à la vente au bénéfice de leurs locataires avec l'objectif de 40 000 ventes par an.

Le nombre de logements en vente à la fin d'une année ne pourra dépasser le nombre de logements locatifs sociaux nouveaux financés pendant la même année.

Cet engagement quantitatif applicable sur trois années 2008-2010, est un engagement global pour l'ensemble du mouvement HLM.

La mise en œuvre de ce dispositif peut être rapidement opérationnelle ; en effet, la loi de 1948 (art.10) permet d'ores et déjà de remettre en cause le droit au maintien dans les lieux en cas d'occupation insuffisante ou d'absence d'occupation effective. Le surloyer fait l'objet de dispositions permettant de le renforcer et de le moduler (loi ENL du 13.7.06 et décret à paraître) ; l'échange de logements est prévu par la loi du 6 juillet 1989 (art.9).

Logements construits par un organisme HLM (arrêté du 5.9.07 : JO 25.10.07)

Cet arrêté détermine le prix de vente maximum des logements produits par les organismes HLM (offices, entreprises sociales de l'habitat et sociétés coopératives) et cédés à des personnes physiques (CCH : art.443-34), en distinguant les opérations

relevant du taux réduit de TVA (CGI : art.78 sexies) et les autres.

Vente logement HLM aux ascendants et descendants / plafonds de ressources

(arrêté du 26.7.07 : JO du 25.10.07)

Cet arrêté détermine les plafonds de ressources que doivent respecter les ascendants ou descendants d'un locataire HLM en cas de vente de son logement à leur profit (130 % des plafonds PLUS) (CCH : L.443-11).

Mise en location d'un logement HLM acquis par son locataire / plafond de loyer

(arrêté du 5.12.07 : JO du 14.12.07)

Il s'agit du dernier texte attendu suite à la création du dispositif anti-spéculatif mis en place par la loi ENL pour le locataire HLM qui, ayant acquis son logement à un prix inférieur à l'évaluation des domaines, le loue dans les 5 ans suivant l'acquisition. L'arrêté prévoit que le loyer ne doit pas dépasser le dernier loyer acquitté pour ce logement avant son acquisition. Ce montant plafond est révisé chaque année au 1^{er} janvier dans les conditions de l'article 17d de la loi du 6 juillet 1989.

Délai de rétractation / modification substantielle / nouveau délai de réflexion (Cass. Civ III : 26.9.07)

Dans cet arrêt non publié, la Cour de cassation admet que l'acquéreur qui a bénéficié d'un délai de rétractation au stade de l'avant-contrat peut, en cas de modification substantielle de l'objet de la vente, bénéficier d'un nouveau délai de réflexion au stade de l'acte authentique. La difficulté consiste évidemment pour les professionnels à appréhender ce qui relève ou non de modifications substantielles.

En l'espèce, le caractère constructible ou non de terrains attenants à un chalet d'habitation a pu être valablement considéré par la juridiction d'appel comme n'étant pas substantiel dans la mesure où la clause pré-imprimée du compromis de vente stipulant que, pour le cas où l'acquéreur souhaiterait édifier des constructions sur les parcelles acquises, il devrait au préalable obtenir un certificat d'urbanisme, avait été barrée.

Contrat d'entreprise / construction inadaptée au sol / responsabilité entrepreneur (Cass. Civ III : 23.10.07)

La jurisprudence a retenu de façon constante la responsabilité des professionnels de la construction en matière de risques liés au sol. Dans l'arrêt du 23 octobre 2007, la Cour de cassation va jusqu'à considérer qu'un entrepreneur chargé du gros œuvre, engage sa responsabilité pour ne pas avoir demandé au maître d'ouvrage profane la réalisation d'études géotechniques et le recours à un maître d'œuvre s'il l'estimait nécessaire. La mauvaise exécution des fondations et leur inadaptation au sol auraient ainsi pu

être évitées. L'entrepreneur doit donc s'il a le moindre doute sur l'adaptabilité au sol de la construction à réaliser, conseiller au maître de l'ouvrage le recours à d'autres professionnels, plus spécialistes de la question. Il veillera à se ménager la preuve de ce conseil.

CCMI / terrain / obligation de conseil du constructeur (Cass. Civ III : 10.10.07)

La réglementation du contrat de construction de maison individuelle n'impose aucune obligation au constructeur dans le choix du terrain qui reste l'affaire du maître de l'ouvrage. Mais si la nature du sol implique la réalisation de travaux indispensables à l'implantation de la maison, le constructeur doit les réaliser sans frais supplémentaires, même s'ils n'ont pas été prévus dans la notice descriptive car il doit garantir un prix forfaitaire. Dans un arrêt du 10 octobre 2007, la Cour de cassation a considéré qu'un constructeur de maison individuelle est tenu d'un devoir de conseil vis-à-vis du maître de l'ouvrage sur l'impact de la nature d'un terrain sur la construction. Elle a ainsi décidé qu'a manqué à son obligation de conseil le constructeur qui, ayant présidé à l'ensemble de l'opération depuis le choix du terrain, l'obtention du prêt, le dépôt de la demande de permis de construire jusqu'à l'édification de la construction, n'a pas éclairé le maître d'ouvrage sur les conséquences du caractère inondable du terrain sur l'habitabilité de la maison. En l'espèce et selon le rapport d'expertise, malgré le respect des normes techniques et des prescriptions du permis de construire pour protéger la construction des crues, la possibilité d'un dommage subsistait en cas d'inondation.

CCMI / définition du stade «hors d'air»

(Cass. Crim. : 5.6.07)

Le contrat de construction de maison individuelle avec fourniture du plan régleme l'échelonnement des paiements en fonction de l'état d'avancement des travaux (achèvement des fondations, des murs, mise hors d'eau, etc.) et selon que le constructeur est titulaire ou non d'une garantie de remboursement. Aucune définition légale de ces stades n'est donnée. Il en résulte des possibilités de contestation quant au paiement dans la mesure où la réalisation du stade est le fait générateur du paiement et que des sanctions pénales sont prévues en cas d'appel de fonds anticipé, c'est-à-dire avant la date à laquelle la créance est exigible (CCH : L.231-4 III et L.241-1).

Par arrêt du 5 juin 2007, la Cour de cassation a précisé ce qu'il faut entendre par «achèvement des cloisons et mise hors d'air». Ce stade n'est pas atteint en l'absence de porte et si, sur toutes les ouvertures, une seule ne comporte ni montant ni chambranle. Il y a perception illégale de fonds, et donc infraction pénale constituée, même si un pourcentage inférieur au pourcentage réglementé est demandé.

En l'espèce, c'est le garant de livraison qui a été sanctionné. Il avait appelé les fonds en raison de la défaillance du constructeur. Il faut rappeler que la

sanction pénale vise toute personne (constructeur comme garant) qui exige un paiement anticipé et que le garant de livraison est tenu des paiements anticipés du constructeur (CCH : L.231-6). Les garants de livraison vont donc devoir faire preuve de prudence et s'assurer, avant d'appeler des fonds, que le stade est bien effectué, avec l'aide d'un professionnel si nécessaire.

CCMI / pénalités de retard / jours ouvrables (Cass. Civ III : 7.11.07)

Le contrat de construction de maison individuelle doit indiquer les pénalités de retard prévues en cas de retard de livraison. Leur montant ne peut être inférieur à 1/3 000ème du prix par jour de retard (CCH : L.231-2 i et R.231-14). Aucune précision n'est donnée sur les jours à retenir : s'agit-il des jours calendaires (ensemble des jours du calendrier), des jours ouvrables (à l'exclusion des dimanches et jours fériés) ? La Cour d'appel de Versailles n'avait retenu que les jours ouvrables (CA Versailles : 5.3.01). Cet arrêt ayant été cassé pour un autre motif, la Cour de cassation ne s'est pas prononcée sur ce point particulier (Cass. Civ III : 22.10.02). C'est désormais chose faite avec l'arrêt du 7 novembre 2007. La Cour de cassation retient que les parties à un contrat de construction de maison individuelle ne peuvent contractuellement prévoir que les pénalités ne seront dues que par jour ouvrable de retard. Il s'agit là d'une limitation au montant minimum légal d'indemnisation.

Loi Carrez et unité d'habitation (Cass. Civ III 7.11.07)

La Cour de cassation confirme la position qu'elle avait adoptée en 2005 : en cas de vente en bloc d'un ensemble de plusieurs lots constituant une seule unité d'habitation, la superficie des parties privatives à prendre en compte pour informer l'acquéreur en application de la loi Carrez est celle de l'appartement tel qu'il se présente matériellement.



ASSURANCE CONSTRUCTION

Responsabilité contractuelle / prescription / absence de dommage

(Cass. Civ III : 26.9.07)

La Cour de cassation continue de préciser le régime de la responsabilité contractuelle des constructeurs en matière de délais. Depuis quelques années, elle retient une prescription de 10 ans à compter de la réception en cas de désordres affectant l'ouvrage, que le manquement contractuel résulte de désordres réservés à la réception ou du non respect du devoir de conseil (Cass. Civ III : 16.10.02 et 16.3.05). Plus récemment elle a également limité à 10 ans la responsabilité contractuelle du constructeur en cas de défaut de conformité n'ayant

pas causé de dommages à l'ouvrage (Cass. Civ III : 22.11.06).

Par l'arrêt du 26 septembre 2007, la haute juridiction, pour déterminer la durée de la prescription, opère une distinction en fonction de l'existence ou non d'un désordre. Après avoir rappelé la solution des arrêts de 2002 et 2005, elle précise qu'en l'absence de désordres, l'action engagée par un maître d'ouvrage contre un maître d'œuvre au titre de sa responsabilité contractuelle pour manquement à son obligation de conseil, relève de la prescription trentenaire.

La responsabilité contractuelle des constructeurs reste donc prescrite par 30 ans dans 2 cas : en l'absence de désordre en cas de manquement à l'obligation de conseil et pour dol.

Assurance dommages-ouvrage / délai de réponse de l'assureur (Cass. Civ III : 20.6.07)

Le maître d'ouvrage doit souscrire avant l'ouverture du chantier une assurance dommages-ouvrage qui garantit, en dehors de toute recherche de responsabilité, le financement de la réparation des dommages qui compromettent la solidité de l'immeuble ou le rendent impropre à sa destination. En cas de sinistre, l'assureur qui désigne un expert, a un délai maximal de 60 jours à partir de la réception de la déclaration de sinistre pour notifier à l'assuré sa décision de mettre en jeu ou non les garanties prévues. Les dispositions sur le respect de ce délai sont impératives. La Cour de cassation sanctionne, par l'acquisition de la garantie, l'assureur qui a laissé s'écouler le délai de soixante jours sans réagir (Cass. Civ I : 26.11.91 et 18.6.96). Il doit réparation intégrale des dommages. Cette jurisprudence est réitérée dans l'arrêt du 20 juin 2007. L'assureur, qui invoquait le non-respect des conditions de mise en œuvre de la garantie pour des désordres apparus avant réception, alors qu'il n'avait pas lui-même répondu dans le délai de 60 jours, doit sa garantie. Il n'a aucune échappatoire.



COPROPRIETE

Assemblée générale / strict respect de l'ordre du jour (Cass. Civ III : 26.9.07 et 7.11.07)

Seules les questions inscrites à l'ordre du jour sont susceptibles de faire l'objet d'un vote et donc donner naissance à une décision valable et ce principe ne souffre aucune exception. En effet, les copropriétaires réunis en assemblée générale ne peuvent pas se prononcer sur des points qui ne figurent pas à l'ordre du jour, même s'il s'agit d'une question complémentaire, qui s'avère nécessaire et qui constitue la suite logique de la précédente.

Par ailleurs, une même résolution ne peut pas avoir plusieurs objets. Lorsqu'il s'agit de décider de la fermeture du portail d'accès et de l'installation d'un dispositif d'ouverture à distance du portail par exemple, il est nécessaire que deux résolutions soient inscrites à l'ordre du jour et que l'assemblée se prononce sur chacune d'entre elles séparément.

En cas de non-respect de ces règles, les décisions correspondantes peuvent être contestées dans un délai de deux mois par tout copropriétaire ayant voté contre la décision ou tout copropriétaire absent et non représenté.

Assemblée générale / contestation d'une décision unanime (Cass. Civ III : 7.11.07)

L'invalidité d'une décision d'assemblée générale ne signifie pas nécessairement que la décision peut être contestée dans le délai de deux mois. L'action en contestation ne peut être engagée que par des copropriétaires opposants (copropriétaires ayant voté contre la décision) ou défaillants (copropriétaires absents et non représentés). Une décision prise à l'unanimité des copropriétaires ne peut être contestée par aucun des copropriétaires, la qualité d'opposant ou de défaillant ne pouvant être invoquée par aucun d'entre eux.

Assemblée générale / défaut de convocation (Cass. Civ III : 14.11.07)

Le copropriétaire non convoqué ou irrégulièrement convoqué à une assemblée générale peut se prévaloir de cette irrégularité pour contester les décisions prises au cours de la dite assemblée générale. Mais un copropriétaire ne peut se prévaloir de l'irrégularité de la convocation d'un autre copropriétaire pour agir en nullité des décisions de l'assemblée générale.

Charges / lot transitoire (Cass. Civ III : 10.10.07)

Le «lot transitoire», créé par la pratique pour pallier la difficulté occasionnée pour les copropriétés construites par tranches, constituée en «lot», la partie non encore construite. La jurisprudence a validé cette pratique et l'a qualifiée de véritable lot de copropriété, en déduisant l'obligation pour le promoteur, titulaire de ce lot, de participer aux charges communes dites «générales». Pour les charges relatives aux services collectifs et équipements communs, en revanche, aucune décision ne les avait jusque-là expressément visées.

C'est désormais chose faite avec le présent arrêt dans lequel la Cour énonce que les propriétaires de lots transitoires doivent participer à l'ensemble des dépenses de la copropriété, sauf à démontrer que les services et équipements ne leur sont d'aucune utilité. En l'occurrence, il s'agissait ici de charges occasionnées par

des travaux de sécurisation et de gardiennage de l'ensemble de la copropriété, qui profitaient aussi bien à la partie déjà édifiée qu'à la partie en construction.

▼

QUALITE DE L'HABITAT

Loi sur l'énergie et le retour aux tarifs réglementés

(proposition de loi adoptée le 10.1.08 : en attente de publication)

L'ouverture à la concurrence du marché de l'énergie le 1^{er} juillet 2007 s'est traduite pour les consommateurs particuliers par la liberté de choisir un fournisseur. Jusqu'à cette date, les tarifs étaient réglementés (le prix étant fixé par les ministres en charge de l'économie et de l'énergie) et ne pouvaient être proposés que par EDF et GDF.

La fin du monopole implique la possibilité pour EDF, GDF et d'autres fournisseurs de fixer librement les tarifs des consommations d'énergie.

De cette liberté de choisir le tarif libre, découlait une contrainte irréversible, celle de ne plus pouvoir revenir au tarif réglementé pour le site concerné : l'abonnement en énergie étant rattaché au logement lui-même et non à la personne, négocier un contrat aux conditions de marché avait pour conséquence l'abandon définitif du régime des tarifs réglementés pour le logement.

Des dispositions transitoires étaient néanmoins prévues concernant les logements neufs. Les particuliers pouvaient (et le peuvent encore) choisir de garder le tarif réglementé pour leur consommation d'électricité jusqu'au 1^{er} juillet 2010. En revanche, pour leur consommation de gaz, ils devaient nécessairement opter pour un tarif de marché à partir du 1^{er} juillet 2007.

Pour tenter d'apaiser les craintes liées à l'ouverture à la concurrence de l'énergie, le texte permet, sous certaines conditions, le retour au tarif réglementé mais **uniquement jusqu'au 1^{er} juillet 2010**.

Les règles relatives au bénéfice du tarif réglementé diffèrent selon qu'il s'agit de consommations d'électricité ou de gaz. Il faut, quel que soit son statut d'occupation (propriétaire, locataire...), distinguer le cas du particulier qui déménage, de celui qui occupe déjà son logement.

- ▶ *Pour les consommations d'électricité*
- Particulier changeant de logement

Lors d'un déménagement, le particulier a la possibilité de choisir le tarif des consommations qu'il souhaite : libre ou réglementé. Si l'occupant précédent avait opté pour un tarif libre, il n'est donc pas lié par ce choix.

- Particulier en place

Quel que soit le tarif choisi, le particulier peut changer tous les six mois : par exemple, après avoir opté pour

une offre de marché, il pourra revenir au tarif réglementé six mois plus tard.

- ▶ *Pour les consommations de gaz*
- Particulier changeant de logement

Comme pour l'électricité, le particulier est libre de choisir le tarif libre ou réglementé. De la même manière, il n'est pas lié par l'option de l'occupant précédent.

- Particulier en place

Le particulier peut décider d'opter pour le tarif libre ou de garder le tarif réglementé pour le logement qu'il occupe. Toutefois le choix d'un tarif libre est irréversible, c'est-à-dire qu'il ne pourra plus lui-même revenir au tarif réglementé pour ce logement. Il pourra à nouveau bénéficier d'un tarif réglementé en déménageant dans un nouveau logement (on se retrouve alors dans la première hypothèse).

Pour le logement neuf, la possibilité de bénéficier du tarif réglementé pour les consommations d'électricité jusqu'au 1^{er} juillet 2010 existe déjà. Cette mesure est étendue aux nouveaux sites de consommation de gaz naturel.

Enfin, pour permettre au consommateur particulier d'opérer un choix éclairé, la mention du caractère réglementé ou non des prix proposés par les opérateurs et la possibilité pour une personne ayant renoncé aux tarifs réglementés de vente pour un site donné de revenir ou non sur cette option, devra obligatoirement figurer dans toutes les offres de fourniture d'énergie (gaz ou électricité).

Diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments neufs en France métropolitaine

(arrêté du 21.9.07 : JO du 28.12.07)

Un diagnostic de performance énergétique (DPE) doit être établi pour toutes les constructions neuves dont le permis de construire a été déposé à compter du 1^{er} juillet 2007 (cf. <http://www.anil.org> : [plaquette "acheter, vendre un logement : quels diagnostics ?"](#)).

Cet arrêté détermine les modalités d'application du DPE aux nouvelles constructions.

Le texte précise quel doit être le contenu du DPE pour une maison individuelle et dans des bâtiments collectifs, et propose des modèles de présentation du DPE.

Performance énergétique des bâtiments existants *(arrêté du 20.12.07 : JO du 28.12.07)*

Ce texte d'application du décret du 19 mars 2007 relatif aux études de faisabilité des approvisionnements en énergie, aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants, et à l'affichage du DPE, précise notamment que le respect d'exigences en matière de performance énergétique pour les immeubles rénovés ne s'impose que si les

travaux de rénovation représentent 25 % au moins de la valeur du bâtiment. Il fixe un prix de construction au m² à partir duquel on peut déterminer la valeur du bâtiment.

Accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation

(arrêté du 30.11.07 : JO du 14.12.07)

Ce texte modifie l'arrêté du 1^{er} août 2006 fixant les dispositions relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction (CCH : R.111-18 à R.111-18-7).

Pour les bâtiments collectifs neufs, il s'agit de modifications techniques concernant les dispositions relatives :

- aux cheminements extérieurs ;
- aux circulations intérieures horizontales et verticales des parties communes ;
- aux escaliers ;
- aux portes et SAS des parties communes ;
- à l'éclairage des parties communes ;
- aux caractéristiques de base des logements ;
- aux caractéristiques des logements en RDC desservis par ascenseurs ou susceptibles de l'être ;
- aux accès aux balcons, terrasses et loggias.

Pour les maisons individuelles, il s'agit de modifications techniques concernant les dispositions relatives :

- aux cheminements extérieurs ;
- aux portes et portails ;
- aux caractéristiques de base des logements ;
- aux pièces de l'unité de vie ;
- aux accès aux balcons, terrasses et loggias.



URBANISME

Simplification du droit

(loi du 20.12.07 : JO du 21.12.07)

Une mesure dans la loi de simplification du droit concerne l'urbanisme : la délégation de signature et les autorisations d'urbanisme (article 16).

Avant l'entrée en vigueur de la réforme des autorisations d'urbanisme le 1^{er} octobre 2007, le maire ou, le cas échéant, le président de l'EPCI (établissement public de coopération intercommunale), pouvait déléguer sa signature aux agents en charge de l'instruction des demandes de permis et des déclarations préalables (agents communaux ou agents de directions départementales de l'équipement). Or, cette faculté n'avait pas été reprise dans la nouvelle version du code de l'urbanisme. Cet oubli est rectifié et comme sous le régime antérieur, les agents instructeurs pourront bénéficier d'une délégation de signature (CU : L.423-1).

Toutefois, depuis le 1^{er} octobre et jusqu'à la date d'entrée en vigueur de cette loi, les agents des services

instructeurs des communes ont pu, dans les faits, signer des actes d'instruction (ex. notification de la liste des pièces manquantes en cas de dossier incomplet), alors qu'ils n'y étaient pas autorisés.

Pour résoudre cette difficulté et éviter tout risque de contentieux, les décisions de délégation prises par les maires et présidents d'EPCI dans cette période sont donc validées.

TLE, taxes assimilées et redevance d'archéologie préventive / actualisation annuelle

(circulaire du 10.12.07)

Les valeurs forfaitaires des ensembles immobiliers servant de base au calcul de la taxe locale d'équipement, des taxes assimilées et de la redevance d'archéologie sont actualisées. Elles s'appliquent pour la période du 1^{er} janvier 2008 au 31 décembre 2008.

Taxe forfaitaire sur les cessions de terrains devenus constructibles

(instruction du 28.11.07 BOI 8 M-3-07 / décret du 27.9.07 : JO du 29.9.07)

Les communes peuvent instituer une taxe forfaitaire sur la première cession à titre onéreux de terrains nus qui ont été rendus constructibles du fait de leur classement par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu dans une zone urbaine ou à urbaniser, ou par une carte communale dans une zone constructible. L'instruction présente le champ et les modalités d'application du dispositif qui s'applique aux cessions intervenues à compter du 1^{er} janvier 2007.

Elle précise notamment que les opérations concernées sont les cessions à titre onéreux de terrains classés en zone constructible depuis moins de 18 ans. La taxe ne concernant que la première cession de terrain intervenue après son classement en zone constructible, toute cession ultérieure n'y est donc plus assujettie.

Les terrains concernés doivent être ou avoir été rendus constructibles en raison de leur classement en zone urbaine ou en zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation, par un plan local d'urbanisme ou une carte communale.

L'instruction fiscale éclaire également sur les modalités de détermination de la taxe (fait générateur, calcul, obligations déclaratives et paiement de la taxe). On note que, lorsque le prix de cession est inférieur au triple du prix d'acquisition, la taxe ne peut être exigée.

D'autre part, les règles de calcul de la taxe forfaitaire sont fixées : son assiette est constituée des deux tiers du prix de cession du terrain et son taux est fixé forfaitairement à 10 % de l'assiette ainsi déterminée.

Certaines personnes sont exonérées de la taxe, ce sont notamment les titulaires de pensions de vieillesse ou d'une carte d'invalidité.

Certains terrains le sont également, c'est le cas d'un terrain classé en zone constructible depuis plus de 18 ans. A cet égard, le décret du 27 septembre 2007 prévoit les modalités à respecter. Il précise les mentions

que doit comporter l'acte de cession pour bénéficier de l'exonération en distinguant selon les situations, et les justificatifs à produire le cas échéant (certificat d'urbanisme ou attestation de la collectivité locale). Par ailleurs, lorsque la taxe est instituée par un EPCI, la liste des communes qu'il regroupe doit être jointe à la notification de la délibération instituant la taxe aux services fiscaux.

Expropriation / valeurs foncières / dérogations secret professionnel *(instructions du 23.10.07 : BOI 13K-8-07)*

La loi ENL a prévu que l'administration fiscale devait transmettre gratuitement, et sans pouvoir opposer la règle du secret professionnel, aux propriétaires faisant l'objet d'une procédure d'expropriation, les éléments d'information qu'elle détient au sujet des valeurs foncières. L'objectif est de permettre à ces propriétaires d'apprécier le bien fondé du montant de l'indemnité qui leur est proposé. L'instruction présente le déroulement de la procédure, en précisant quelles informations doivent être données (nature du bien exproprié, zone géographique, ...) et comment s'opère le traitement de la demande.

Secteurs sauvegardés

(circulaire de la DGUHC du 31.8.07 : BOATEM du 25.9.07)
Cette circulaire rappelle les principales mesures introduites par le décret du 25 mars 2007 et les conditions de leur mise en œuvre.
Le décret a modifié la réglementation relative aux secteurs sauvegardés et apporté des précisions quant à leur création. Désormais, il est notamment prévu la déconcentration de l'instruction des plans de sauvegarde et de mise en valeur, et la décentralisation complète de la délivrance des autorisations de travaux. A ce titre, les travaux antérieurement soumis à autorisation spéciale de travaux (AST) sont dorénavant soumis, selon les cas, à déclaration préalable, à permis de construire ou à permis d'aménager.

Autorisation d'urbanisme et atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants *(Rép. Min : JO Sénat du 22.11.07)*

Un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve d'observer certaines prescriptions, si la construction, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants (CU : R.111-21).

Or, une simple privation de vue d'un paysage par des riverains ne caractérise pas cette atteinte ; dès lors, une autorisation d'urbanisme ne peut être refusée pour ce seul motif.

En revanche, une autorisation d'urbanisme pourrait être refusée sur le fondement de cette disposition si le projet est de nature à porter une atteinte importante au paysage environnant.

Autorisation d'urbanisme et changement de destination (CE : 12.1.07)

Peut-on autoriser des travaux sur un bâtiment dont la destination avait été changée antérieurement sans autorisation ?

Cet arrêt rappelle que l'autorité compétente doit prendre en compte la situation telle qu'elle existe au moment où elle statue.

En l'espèce, des travaux portant sur une construction existante avaient fait l'objet d'une déclaration. Le bâtiment existant était initialement à usage agricole mais avait été par la suite transformé à usage d'habitation. Ce changement de destination n'avait pas fait l'objet d'une régularisation par le dépôt d'une demande de permis de construire.

La notion de changement de destination doit être appréciée au regard des effets des travaux envisagés, et il n'y a pas à tenir compte des évolutions subies dans le passé par l'immeuble.

Lorsque, à la date à laquelle il est statué sur une demande d'autorisation, un bâtiment a d'ores et déjà subi des travaux pour le transformer en habitation, il n'y a pas lieu d'exiger un permis de construire destiné à régulariser cette situation.

Une autorisation d'urbanisme pour un local qui a depuis longtemps changé de destination ne peut donc pas être refusée au motif que ce changement de destination n'a jamais été régularisé.

Restitution de dépenses d'équipements publics indues (CE : 10.10.07)

L'aménagement urbain implique la réalisation et l'entretien d'équipements publics, leur financement doit nécessairement être à la charge des collectivités locales qui en ont la responsabilité. Celles-ci peuvent percevoir des participations financières de la part de leurs usagers, mais cette possibilité est strictement encadrée.

L'article L.332-6 du code de l'urbanisme dresse une liste limitative des taxes et participations susceptibles d'être mises à la charge des bénéficiaires d'autorisations de construire. Cette disposition est d'ordre public et l'arrêt rappelle que toute stipulation conventionnelle contraire est nulle de plein droit.

En l'espèce, c'est l'ensemble du coût d'un réseau d'assainissement qui avait été mis à la charge du lotisseur par une convention conclue avec la commune. Or, aucune des participations existantes ne permet une telle prise en charge : ni au titre de la participation pour raccordement à l'égout, ni à celui des équipements propres, ni enfin au titre de la taxe locale d'équipement. Par conséquent, la convention ne pouvait qu'être annulée et les dépenses d'équipements publics indues restituées au lotisseur.

▼
PROFESSIONNELS

Diverses dispositions d'adaptation au droit communautaire dans les domaines économique et financier

(loi du 17.12.07 : JO du 18.12.07)

Cette loi portant diverses dispositions d'adaptation au droit communautaire dans les domaines économique et financier apporte quelques modifications en lien avec le secteur du logement.

► *L'élargissement du champ d'enquête de la DGCCRF*

Le champ d'application des pouvoirs d'enquête de la Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes est étendu. Les agents de la DGCCRF sont désormais chargés de constater les infractions à la réglementation loi Hoguet, aux règles du code de la consommation encadrant le crédit immobilier classique (publicité, offre de prêt, non réalisation de la condition suspensive...) ou aux règles du code de la consommation sur le crédit immobilier garanti par une hypothèque rechargeable et sur le prêt viager hypothécaire.

Le contrôle porte en ces matières d'une part sur les pratiques des professionnels rentrant dans le champ de la loi Hoguet (agent immobilier, administrateur de biens, marchand de listes, etc.), quel que soit leur cocontractant et d'autre part sur celles des professionnels du crédit immobilier, dès lors que le crédit qu'ils proposent rentre dans le champ des dispositions du code de la consommation. Pour mémoire, est concerné tout prêteur, personne physique ou morale, qui, de manière habituelle, consent des prêts en vue de financer des opérations immobilières destinées à l'habitation.

La DGCCRF pourra aussi désormais constater les infractions à la réglementation sur les contrats conclus sous forme électronique (loi du 21.6.04 pour la confiance dans l'économie numérique) et en matière locative, aux dispositions de l'article 4 de loi du 6 juillet 1989 (clauses non écrites). Il s'agira ici pour la DGCCRF de contrôler toutes les personnes susceptibles de commettre ces manquements qu'il s'agisse de professionnels de la gestion locative ou de bailleurs gérant leurs biens en direct.

Les agents habilités à constater les infractions ou manquements ci-dessus pourront après une procédure contradictoire, enjoindre au professionnel ou au bailleur, en lui impartissant un délai raisonnable, de se conformer à ces obligations, de cesser tout agissement illicite ou de supprimer toute clause illicite.

La répression des fraudes pourra également demander à la juridiction civile, le cas échéant sous astreinte, la suppression d'une clause illicite ou abusive dans tout

contrat ou type de contrat proposé ou destiné au consommateur. Elle pourra, après en avoir avisé le procureur de la République, agir devant la juridiction civile, pour demander au juge d'ordonner, au besoin sous astreinte, toute mesure de nature à mettre un terme aux manquements à des obligations contractuelles ou aux agissements illicites.

► *La transposition de la directive sur la reconnaissance des qualifications professionnelles*

Le gouvernement est autorisé à prendre par ordonnance avant le 18 décembre 2008 des dispositions visant à transposer une directive européenne relative à la reconnaissance des qualifications professionnelles des professions réglementées, c'est-à-dire soumises à un élément de qualification professionnelle. Cette transposition doit permettre au bénéficiaire d'accéder, dans l'Etat membre d'accueil, à la profession pour laquelle il est qualifié, et de l'exercer dans les mêmes conditions que les nationaux de cet Etat membre lorsque celle-ci y est réglementée. Cela pourrait concerner en France 120 professions mais dont la liste ne sera connue qu'au moment de la parution de l'ordonnance.

Cette transposition pourra le cas échéant se traduire par de simples ajustements de ce qui existe déjà, comme par exemple pour les professionnels de la loi Hoguet (agent immobilier, administrateur de biens...), ou les architectes.

Les notaires, huissiers et administrateurs judiciaires pourraient être exclus du champ de l'ordonnance.

► *Le principe de non-discrimination en matière d'assurance*

La loi pose le principe de l'interdiction de la discrimination directe ou indirecte en raison du sexe en matière de fixation de primes d'assurance. Cette règle s'applique à tous les contrats d'assurance à l'exception des contrats de garanties complémentaires des salariés. Il est toutefois prévu que les différences de primes et de prestations en fonction du sexe et proportionnées aux risques peuvent être autorisées par arrêté en cas de données statistiques existantes établissant que le sexe est un facteur déterminant dans l'évaluation du risque. C'est le cas pour l'assurance emprunteur, qui rentre dans la branche vie-décès, visée par un arrêté du 19 décembre 2007 autorisant les différences de primes.

Défaillance fautive de la condition suspensive et indemnisation de l'agent immobilier (Cass. Civ I : 10.10.07)

En présence, dans un avant-contrat, d'une condition suspensive d'obtention d'un prêt, la rémunération de l'agent immobilier est subordonnée à sa réalisation (loi du 2.1.70 : art.6 et décret du 20.7.72 : art.74).

Si la défaillance de la condition suspensive trouve sa source dans le comportement fautif de l'acquéreur, l'agent immobilier est-il privé de tout recours contre l'acquéreur ?

Certes, les textes spéciaux mentionnés ci-dessus privent le professionnel de tout droit à rémunération. Néanmoins, la Cour de cassation se prononce très clairement dans cette décision pour une indemnisation de l'agent immobilier. Dès lors que l'acquéreur fautif n'a pas de lien contractuel avec le professionnel, les prescriptions des textes spéciaux n'ont pas vocation à s'appliquer et ce dernier peut agir sur le terrain de la responsabilité délictuelle pour se voir octroyer des dommages et intérêts dont le montant sera souverainement fixé par les juges du fond.



DROIT GENERAL

La représentation en justice par le partenaire d'un PACS ou le concubin

(loi du 20.12.07, art.2 : JO du 21.12.07)

Cette disposition issue de la loi de simplification du droit prévoit qu'une personne partie à une instance devant le juge d'instance ou le juge de proximité peut se faire représenter par son conjoint. Or, le concubin ou le partenaire d'un PACS ne pouvait pas, jusqu'à présent, assurer cette représentation. Reconnaissance ayant été accordée à ces deux statuts (par la loi du 15.11.99 relative au pacte civil de solidarité), il est mis fin à cette lacune et la représentation en justice par le partenaire d'un PACS ou le concubin est désormais autorisée.



COLLECTIVITES LOCALES

Logement social : diverses dispositions

(décret du 24.12.07 : JO du 28.12.07)

Ce décret précise notamment :

- les modalités de publicité de mise en vente des logements conventionnés vacants appartenant aux sociétés d'économie mixte et aux collectivités locales et des logements sociaux vacants situés dans les DOM ;
- les compétences des sociétés d'habitations à loyer modéré.

Communication des informations

cadastrales (Communiqué CNIL du 27.9.07)

Chaque année, les communes reçoivent de la Direction générale des impôts les fichiers cadastraux concernant leur territoire. A la demande d'administrés, elles peuvent communiquer certains renseignements. Par ce communiqué la Commission nationale de l'informatique et des libertés (CNIL) précise les conditions de communication au public des fichiers cadastraux en modifiant les deux délibérations qui encadrent les traitements informatiques mis en œuvre par les collectivités locales à partir de ces données cadastrales.

La CNIL propose également aux collectivités un modèle de note d'information à remettre préalablement à la délivrance des données.

La communication de ces informations doit notamment permettre de connaître les propriétés concernées par l'instruction des demandes de permis de construire, ou celles concernées par des travaux d'aménagement et d'opérations foncières ou d'urbanisme, afin d'en informer les personnes directement concernées.

Il s'agit encore de délivrer des informations aux personnes ayant déposé une demande de renseignements concernant une propriété bâtie ou non bâtie déterminée ou de délivrer au propriétaire foncier le relevé de sa ou de ses propriétés.

Il est ainsi rappelé dans les deux délibérations que :

- toute personne peut obtenir une communication ponctuelle d'extraits d'informations cadastrales relatives à des parcelles de terrain ou biens immobiliers déterminés (à partir du numéro de parcelle ou de l'adresse du bien), conformément au principe de publicité foncière ;
- les informations qui peuvent être communiquées à toute personne sont les références cadastrales et l'adresse d'un bien, son évaluation pour la détermination de sa base d'imposition à la taxe foncière (valeur locative), ainsi que les nom, prénom et adresse du ou des propriétaires ;
- les informations qui ne peuvent pas être communiquées à des tiers sont les dates et lieu de naissance du propriétaire, les motifs d'exonération fiscale, ainsi que toute autre information touchant au secret de la vie privée.

Seul le propriétaire foncier peut obtenir communication de l'ensemble des informations le concernant. Les informations cadastrales ne peuvent faire l'objet d'une réutilisation que si la personne intéressée (c'est-à-dire le propriétaire), y a consenti ou si l'autorité détentrice est en mesure de les rendre anonymes, ou à défaut d'anonymisation, si une disposition législative ou réglementaire le permet.

La réutilisation de ce type d'information est également subordonnée au respect des dispositions de la loi du 6 janvier 1978 «Informatiques et libertés».

Transfert d'office de voies privées dans le domaine public communal et recours pour excès de pouvoir

(Rép. Min : JO AN du 20.11.07)

Les voies privées ouvertes à la circulation du public peuvent être transférées d'office dans le domaine public communal ; cette décision doit être prise par délibération du conseil municipal après enquête publique (CU : L.318-3). Ce transfert ne constitue pas une obligation pour la commune, toutefois son refus doit être légal et constitue un acte faisant grief susceptible de recours pour excès de pouvoir par toute personne intéressée. Il en est de même pour un refus d'ouverture de l'enquête publique préalable.



PROPOSITIONS PROJETS



A suivre en 2008

Plusieurs pistes de réformes concernant le logement ont été lancées par le Président de la République dans son discours prononcé le 11 décembre dernier à Vandoeuvre-les-Nancy.

Outre le renforcement de la politique en faveur de l'accession à la propriété pour laquelle des mesures ont été prises (majoration du prêt à 0 %, crédit d'impôt, Pass-Foncier...), des réformes en cours de réflexion devraient notamment toucher l'investissement locatif, les rapports propriétaires locataires, la consommation d'énergie dans les bâtiments et l'urbanisme.

Le Président de la République a demandé à Christine Boutin, ministre du logement et de la ville et à Christine Lagarde, ministre de l'économie «d'élaborer un régime unique d'aide à l'investissement locatif qui soit suffisamment avantageux pour permettre la location à des personnes à faible revenu». Pour sa part, Christine Boutin a indiqué dans son discours de clôture du congrès de la FNAIM le 11 décembre dernier, qu'elle s'interrogeait sur le maintien du dispositif Robien en zone C.

Le projet de loi sur le pouvoir d'achat va modifier la composition de l'indice de révision des loyers et réduire le dépôt de garantie (cf. § ci-dessous) ; la loi de finances pour 2008 a d'ores et déjà étendu le dispositif de la Garantie des risques locatifs (GRL) à l'ensemble des locataires (cf. § Fiscalité). Pour aller plus loin, le ministre du logement prépare un projet visant à renforcer ce mécanisme de sécurisation des bailleurs, la GRL, mise en place en 2007 (cf. [Habitat Actualité n° 99](#)) qui pourrait annoncer la fin de la caution.

En ce sens, Christine Boutin et Christine Lagarde ont confié à Sabine Baietto-Beysson, directrice générale de l'Agence nationale de l'habitat, et Bernard Beguin, directeur d'Equite Generali France, une mission destinée à faire des propositions de mesures pour accompagner les réformes du dépôt de garantie et de la caution dans le but de faciliter l'accès au logement tout en sécurisant les locataires et les bailleurs. «La mission portera sur le système notamment assurantiel le plus adapté pour se substituer au dispositif actuel de la caution. Elle s'intéressera également aux dispositions permettant de prévenir et de traiter les impayés de loyer ainsi qu'à l'exécution des décisions de justice et de reprise des logements concernés». Cette mission rendra ses conclusions d'ici le 31 janvier 2008.

L'intervention d'intermédiaires entre les bailleurs et l'occupant devrait par ailleurs être encouragée.

Dans le parc social, de nouvelles règles pour le supplément de loyers de solidarité devraient être mises en place (décret en préparation). «La situation de chaque ménage devra être réexaminée tous les trois ans pour envisager soit un maintien dans le logement, soit un relogement dans un logement plus adapté au sein du parc social, soit un parcours d'accession à la propriété» a déclaré en substance le Président de la République. Un accord Etat/USH a été signé en ce sens le 18 décembre 2007 (cf. § Loyers).

Une première réforme de l'urbanisme est entrée en vigueur en octobre dernier (cf. <http://www.anil.org>). Une réforme des procédures d'aménagement devrait maintenant être engagée «qui facilite l'implication des aménageurs privés».

Dans le cadre du Grenelle de l'environnement, les bâtiments neufs devront répondre progressivement aux normes dites «basse consommation», avant d'être à l'échéance 2020 à énergie neutre ou positive. Dans le parc ancien (30 millions de logements) l'objectif est le «doublement du nombre de bâtiments rénovés chaque année, en commençant par les 800 000 logements HLM les plus dégradés».

33 chantiers opérationnels pilotés par un parlementaire ou une personnalité reconnue assistée d'un haut fonctionnaire ont été lancés courant décembre 2007 et devaient remettre leurs premiers travaux avant la fin janvier 2008. Plusieurs comités opérationnels concernent le logement, notamment :

- le comité «bâtiments neufs publics et privés», piloté par Alain Maugard, président du CSTB, Centre scientifique et technique du bâtiment ;
- «logements sociaux et rénovation urbaine», piloté par Philippe Van de Mael, directeur général de l'ANRU, Agence nationale pour la rénovation urbaine ;
- le comité «bâtiments existants», piloté par Philippe Pelletier, président de l'Anah, Agence nationale de l'habitat, dont le rapport d'étape (cf. <http://www.anah.fr>), a d'ores et déjà été remis au ministre de l'écologie et du développement durables, Jean Louis Borloo.

Un projet de loi d'orientation «Grenelle 1» qui contiendra les premiers apports des «chantiers ou comités opérationnels» devrait être déposé avant le 9 février, date des vacances parlementaires avant les élections cantonales et municipales. Un projet de loi de programmation sera ensuite déposé au printemps 2008.



Location / indexation des loyers et dépôt de garantie / projet de loi sur le pouvoir d'achat

De nouvelles dispositions concernant l'indice de révision de loyers et le dépôt de garantie entreront en vigueur prochainement, lorsque le projet de loi sur le pouvoir d'achat sera définitivement adopté par le

Parlement. Adopté en première lecture par l'Assemblée Nationale le 20 décembre, ce projet de loi devrait être examiné par le Sénat les 23 et 24 janvier 2008.

► *Un nouvel indice de révision des loyers*

Depuis le 1^{er} janvier 2006 la révision des loyers des logements soumis à la loi du 6 juillet 1989 se fait en fonction de l'indice de révision des loyers (IRL) publié par l'INSEE. L'augmentation qui résulte de l'application d'une clause de révision prévue dans le bail ne peut être supérieure à la variation de l'indice de référence des loyers. Les modalités de calcul de cet IRL s'appuient sur l'évolution des prix à la consommation, du coût des travaux d'entretien et d'amélioration du logement et de l'indice du coût de la construction (cf. <http://www.anil.org/questions-reponses>).

A compter de l'entrée en vigueur de la loi (date que l'on ne connaît pas dans l'état actuel du projet de loi), l'IRL correspondra à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers.

Ce nouvel indice de référence des loyers (dont la composition change, mais pas le nom) s'appliquera aux nouveaux contrats de location, mais aussi aux baux en cours, sans qu'il soit nécessaire de faire un avenant au bail. Il s'appliquera comme l'actuel IRL aux locations de logements utilisés à titre de résidence principale, loués vides ou meublés, hors HLM (les loyers des locations meublées sont révisés en fonction de l'IRL depuis la loi Dalo du 5.3.05).

► *Un dépôt de garantie réduit à un mois*

Pour garantir le respect des obligations du locataire (paiement du loyer, des charges et des éventuelles réparations locatives qui pourraient lui être imputable), le bailleur peut prévoir dans le bail, le versement d'un dépôt de garantie, au moment de l'entrée dans les lieux. Dès lors que le logement est soumis à la loi du 6 juillet 1989, ce dépôt de garantie était limité à deux mois de loyer hors charges.

A compter de l'entrée en vigueur du projet de loi sur le pouvoir d'achat, ce dépôt de garantie sera limité à un mois de loyer hors charges.

Par ailleurs, peut financer le dépôt de garantie une Avance Loca-Pass®, pourra désormais être accordée par un organisme du 1 % logement à tout candidat locataire (cf. § Loyers : convention Etat/UESL).

 **Très haut débit en France /**

Consultation publique

(communiqué du Minefe du 13.12.07)

Pour accélérer le développement du très haut débit en France, Christine Lagarde, ministre de l'économie, des finances et de l'emploi, et Hervé Novelli, secrétaire d'Etat chargé des entreprises et du commerce extérieur ont mis en place d'un comité de pilotage du très haut débit réunissant tous les acteurs concernés (des représentants des opérateurs et équipementiers de télécommunications, des collectivités territoriales, des promoteurs, des constructeurs, des syndicats de copropriétés, des utilisateurs ainsi que des personnalités qualifiées).

Sur le plan législatif, ils proposent le pré-équipement des immeubles neufs, la création d'une « faculté d'accès à la fibre », prolongement du « droit à l'antenne », la garantie de la mutualisation des réseaux internes aux immeubles de logements et l'obligation de conclure des conventions entre propriétaires et opérateurs...

Les propositions de mesures législatives étaient soumises à consultation publique jusqu'au 15 janvier 2008 (cf. <http://www.minefe.gouv.fr>).

 **Redéfinition des compétences des tribunaux d'instance**

Le Garde des Sceaux a installé le 18 janvier 2008 une commission de réflexion sur l'organisation et la répartition du contentieux judiciaire chargé de lui faire des propositions avant le 30 juin 2008 en vue d'un projet de loi visant à redéfinir la compétence des tribunaux de première instance et à recentrer le rôle des juges sur le traitement des conflits qui ne peuvent l'être que par son intermédiaire. Outre la réforme du divorce par consentement mutuel devraient être notamment visés par ces projets, les procédures de traitement du surendettement et le contentieux de l'expulsion.



FENETRE SUR...



LES ACTEURS

Ministère du Logement et de la Ville

Alain Lecomte, jusqu'à présent directeur général de la Direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la

construction (DGHUC), a été nommé par **Christine Boutin** directeur de son cabinet, en remplacement de M. Jean-Paul Bolufer.

Philippe Bry, jusqu'alors en charge des organismes constructeurs à la Direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction, a été nommé directeur-adjoint du cabinet en remplacement de **François Xavier Schweitzer** qui a rejoint Nexity. **Jean-Louis Helary** est chargé de mission.

Fpc

Michel Auzon est délégué général de la Fédération des promoteurs-constructeurs ; il succède à Christine Demesse, directeur de cabinet du président de Nexity depuis l'été dernier.



LES INSTITUTIONS

Comité de pilotage des Etats généraux du logement en Ile-de-France

Installé à la mi-novembre par Christine Boutin, ministre du logement et de la ville, le comité de pilotage des Etats généraux du logement en Ile-de-France, réunit le président

du conseil régional, le maire de Paris et le président de l'association des maires d'Ile-de-France, les huit présidents de Conseil général, ainsi que les préfets des départements et des représentants d'organisations professionnelles ; il devra, d'ici le printemps prochain, formuler des propositions concrètes pour permettre une relance significative et rapide de la construction de logements, notamment sociaux en Ile-de-France et lever les blocages rencontrés dans ce domaine.



EDITION

AQC : « Maîtres d'œuvre : bien connaître ses responsabilités... »

L'Agence qualité construction, souhaitant sensibiliser et informer les professionnels réalisant des missions de maîtrise d'œuvre en neuf ou en rénovation (architectes, bureaux d'études, maîtres d'œuvre agréés ainsi que les artisans et entreprises) propose une nouvelle plaquette «Maîtres d'oeuvre : bien connaître ses responsabilités... pour mieux prévenir les risques de construction».

Cette plaquette contient de nombreux conseils liés à deux types de responsabilités : la responsabilité civile décennale et la responsabilité civile générale.

Ce document sera diffusé notamment par les membres de l'AQC, en particulier les organisations professionnelles de la maîtrise d'oeuvre. Il est consultable et téléchargeable sur le site de l'AQC <http://www.qualiteconstruction.com>

<p>Date de publication : 18 janvier 2008 N° ISSN : 09996-4304 Directeur de la publication : Bernard Vorms Comité de rédaction : Isabelle Couëtoux du Tertre, Marie Armenak, Emeline Baude, Jean Bosvieux, Béatrice Herbert, Frédérique Lahaye, Nicole Maury, Sylvie Merlin, Antonin Ollivier, Sandrine Zerbib</p>
