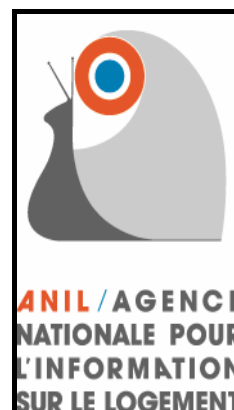


N° 105
Juillet
2008

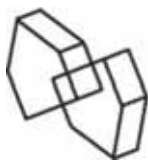
ANIL HABITAT ACTUALITE



SOMMAIRE

■ LE RESEAU		1
■ ETUDES & COMMENTAIRES	▶ De l'ANIL et des ADIL	2
	▶ De nos partenaires	5
■ ACTUALITE JURIDIQUE	▶ Financement	9
	▶ Fiscalité	11
	▶ Loyers	12
	▶ Démunis / Insalubrité	13
	▶ Contrats	14
	▶ Assurance construction	15
	▶ Copropriété	16
	▶ Qualité de l'habitat	18
	▶ Urbanisme	20
	▶ Professionnels	21
	▶ Droit général	22
	▶ Collectivités locales	24
■ PROPOSITIONS, PROJETS		26
■ 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

Trois-quarts des départements dotés d'une ADIL

Sept nouvelles ADIL en 2 ans

Suite aux assemblées générales constitutives des ADIL d'Eure-et-Loir et de Moselle, en juin 2008, le réseau compte désormais 75 ADIL, soit les trois-quarts des départements français. En moins de deux ans (de décembre 2006 à juin 2008), 7 nouvelles ADIL ont vu le jour (Hautes-Alpes, Charente-Maritime, Eure-et-Loir, Isère, Maine-et-Loire, Moselle et Yvelines). A l'évidence, la place de premier plan qu'occupe aujourd'hui le logement dans les préoccupations des ménages et des collectivités locales a favorisé l'extension du réseau, encouragée par les pouvoirs publics (cf. circulaire du ministre du logement du 8.2.08).

En dépit d'une compétence non obligatoire dans le domaine du logement, les conseils généraux, responsables de l'initiative de la création d'une ADIL, ont indéniablement accru leur intervention ; suite aux lois du 13 août 2004 (Libertés et responsabilités locales) et du 13 juillet 2006 (Engagement national pour le logement), les départements ont pris de nouvelles responsabilités, allant de la signature facultative d'une délégation des aides à la pierre (27 départements délégataires début 2008) à l'élaboration obligatoire d'un plan départemental de l'habitat. En outre, nombre d'entre eux ont renforcé les aides aux particuliers, certains en faveur de l'accession, en accompagnement de la réglementation nationale (majoration du prêt à taux zéro et possibilité d'octroi d'un Pass-Foncier® en cas d'aide d'une collectivité locale), certains en faveur de l'adaptation du logement (personnes âgées ou handicapées), d'autres en faveur de l'amélioration de l'habitat, et plus récemment du développement durable (travaux ou équipements permettant des économies d'énergie).

Profil des nouvelles ADIL

Les nouvelles ADIL appartiennent pour six d'entre elles à des départements densément peuplés ou limitrophes de l'Île-de-France, la dernière appartenant quant à elle à un département de faible poids démographique, mais soumis à une forte pression migratoire. Compte-tenu de leur caractère plutôt urbain, ces sept nouvelles ADIL regroupent 5,5 millions d'habitants, ce qui porte à 85 % la proportion d'habitants de France métropolitaine disposant d'une ADIL dans leur département (dont 9 % résident dans les 7 départements tout récemment dotés d'une ADIL).

Dynamiques démographiques des départements dotés d'une ADIL de 2006 à 2008

N°	Département	Population estimée (janvier 2006)	Evolution population 1999/2006	Densité population 2006
05	Hautes-Alpes	133 000	1,3	24
17	Charente-Maritime	596 000	1	89
28	Eure-et-Loir	419 000	0,4	71

38	Isère	1 172 000	1	158
49	Maine-et-Loire	759 000	0,5	106
57	Moselle	1 039 500	0,3	167
78	Yvelines	1 398 500	0,8	612

Source : INSEE 2008, estimations population au 1^{er} janvier 2006

A l'exception des Hautes-Alpes, les départements récemment dotés d'une ADIL comptent tous plusieurs communautés d'agglomération regroupant de 35 à 55 % de la population départementale (sauf dans les Yvelines où l'intercommunalité est, à l'image de l'Île-de-France, peu développée).

Compte tenu de la reconnaissance du rôle de chef de file des EPCI dans le domaine de l'habitat, et tout particulièrement des communautés urbaines et communautés d'agglomération (délégation des aides à la pierre en vigueur pour 80 % des CU et 55 % des CA ; obligation d'élaboration d'un PLH depuis la loi ENL), les CA ont été associées dès le départ à la création des nouvelles ADIL par la plupart des conseils généraux ; elles disposent d'un siège au conseil d'administration de l'ADIL, ont inscrit celle-ci dans l'intérêt communautaire et lui accordent à ce titre des subventions.

Pour tous les départements, la participation progressive des communautés de communes, bien plus nombreuses, au budget de l'ADIL est un objectif qui suppose une large information, dispensée après l'ouverture au public de l'ADIL, en liaison avec le représentant de l'association des maires du département, membre de droit de l'ADIL depuis le décret du 6 novembre 2007 relatif aux organismes d'information sur le logement.

L'intercommunalité dans les départements dotés d'une ADIL de 2006 à 2008

N°	Département	Nom bre EPCI	Dont communautés agglomérations	Population habitant une CA	% population habitant une CA
05	Hautes-Alpes	20	0	0	0
17	Charente-Maritime	25	3	281 508	47
28	Eure-et-Loir	30	2	145 818	35
38	Isère	41	4	645 088	55
49	Maine-et-Loire	30	3	420 673	55
57	Moselle	40	5	518 881	50
78	Yvelines	15	2	231 919	17

Source : DGCL, EPCI au 1^{er} janvier 2008

...de nombreux projets à l'étude

Les 25 départements dépourvus d'ADIL ne regroupent que quelques 15 % de la population française, traduction du caractère rural de près de deux-tiers d'entre eux. Nombre de créations sont toutefois à l'étude et l'ANIL apporte son concours à toute demande de réflexion préalable à la création d'une ADIL (rôle, budget, partenaires...).

A noter que la crainte légitime d'un financement trop élevé pour le budget des collectivités territoriales, et tout particulièrement pour le budget du Conseil général dans les départements ruraux apparaît souvent sans réel fondement, au regard du budget d'une ADIL (les subventions de plan national assurent quelques 40 % du budget, auquel s'ajoutent 6 à 8 % de subventions de la CAF et 9 % de subventions des divers partenaires de l'ADIL), mais aussi de l'évaluation du budget de l'ADIL, très variable selon le poids démographique du département.

Départements dépourvus d'ADIL à mi-2008

N°	Département	Population estimée	Densité population 2006	Nombre EPCI	dont CU ou CA
2	Aisne	536 500	73	28	2
2B	Haute-Corse	150 000	32	11	1
04	Alpes-Haute-Provence	154 500	22	27	0
07	Ardèche	304 000	55	35	0
09	Ariège	147 000	30	21	0
11	Aude	339 500	55	30	2
14	Calvados	666 500	120	38	1
15	Cantal	150 500	26	19	1
18	Cher	315 000	44	23	1
23	Creuse	122 500	22	18	0
37	Indre-et-Loire	571 500	93	24	1
42	Loire	733 000	153	22	3
43	Haute-Loire	218 000	44	21	1

47	Lot-et-Garonne	319 000	60	25	1
50	Manche	489 500	82	48	1
51	Marne	566 500	69	57	2
52	Haute-Marne	186 500	30	27	0
55	Meuse	192 500	31	27	0
58	Nièvre	221 500	33	28	1
62	Pas-de-Calais	1 459 500	219	44	7
66	Pyrénées-Orientales	425 500	103	15	1
72	Sarthe	555 000	89	33	1
88	Vosges	383 000	65	42	0
90	Territoire-de-Belfort	140 000	230	6	1
973	Guyane	157 749	ND	3	0

Source : Données INSEE 2008 (estimations janvier 2006), données DGCL (EPCI au 1^{er} janvier 2008).



ETUDES & COMMENTAIRES



DE L'ANIL ET DES ADIL

Allongement des prêts et marges de manœuvre des accédants

Le souvenir des difficultés des accédants des années 80 est encore très présent dans les esprits, ce qui explique que le surendettement fasse toujours figure de risque majeur. Pourtant la sinistralité sur les prêts à l'accession est aujourd'hui très faible. C'est du reste l'argument qui avait été mis en avant par les pouvoirs publics en 2006 pour justifier le siphonage des réserves du Fonds de garantie de l'accession sociale, lesquelles réserves étaient destinées à faire face aux sinistres futurs. On n'est pas pour autant quitte avec le risque et l'avenir dira s'il n'y a pas quelque imprudence dans l'allongement des durées, lorsqu'il concerne les accédants les plus modestes, ou pour être précis ceux qui n'ont pas de perspectives d'accroissement de leurs revenus réels. Mais, en tout état de cause, s'agissant de prêts très longs, plus qu'à un éventuel surendettement, c'est au maintien des marges de manœuvre de l'accédant et à sa mobilité potentielle que doivent s'attacher ceux qui réfléchissent aux modalités d'accession à la propriété. C'est vrai pour les établissements qui mettent au point le profil de leurs produits, mais plus encore pour ceux qui définissent le cadre réglementaire de l'accession à la propriété.

Pour être clair, aujourd'hui, les marges de manœuvre des ménages constituent un enjeu plus stratégique que leur niveau d'endettement. Les conditions initiales des prêts sont définies en fonction des possibilités de remboursement du ménage au moment de la souscription, mais il est évident que, sur 30 ans ou plus, les évolutions sont difficilement prévisibles. La possibilité pour le ménage de se dégager d'une opération avant son terme ou de modifier la part qu'il consacre chaque année à son financement, et de le faire à moindre coût, devient donc essentielle.

L'accroissement du nombre de propriétaires -l'objectif des pouvoirs publics est que plus de 2/3 des ménages le soient- s'accompagnera nécessairement de la progression de la part des accédants, c'est-à-dire de ceux qui ont un prêt en cours d'amortissement. Or ces ménages ont des liens familiaux moins stables que par le passé et devront s'adapter à un marché du travail plus flexible. Peut-on à la fois les encourager à souscrire des emprunts de très longue durée pour accéder à la propriété et mettre des obstacles à leur mobilité ou leur imposer de lourdes pénalités financières s'ils souhaitent adapter leur conditions de remboursement à l'évolution de leurs ressources. Ce n'est pas en corsetant les emprunteurs dans des engagements financiers de longue durée, coûteux à remettre en cause que l'on développera l'accession. Au demeurant, si la spécificité française en matière de crédit au logement reste très forte, -modicité et homogénéité des taux, faible sinistralité, non-prise en compte de la valeur du gage, faible complétude de l'offre¹-, la filière de crédit évolue dans le même sens que celle des autres pays développés : les durées des prêts s'allongent et les nouvelles modalités d'extraction hypothécaire (prêt viager hypothécaire et hypothèque rechargeable) destinent les prêts hypothécaires à des usages plus divers que le seul financement du logement. Tout cela amorce une transformation du rapport des français avec le crédit au logement.

Le maintien de taux à des niveaux très bas par rapport à la décennie 80 s'est traduit par une hausse des prix et par un allongement des durées de près de 10 années depuis 1993, de sorte qu'accéder à la propriété exige aujourd'hui un effort financier bien supérieur à ce qui était la règle il y a quelques années : pour un accédant moyen, le prix d'achat qui était de l'ordre de 3 à 3,5 années de revenu en 1996² représente aujourd'hui plus de cinq années de revenu. L'augmentation des prix touche surtout les primo-accédants, majoritairement des jeunes. Dès lors, est-il déraisonnable de leur prêter sur de très longues durées ? Non, si leur engagement n'entrave ni leur mobilité, ni leur capacité à modifier le rythme de leur remboursement au gré de l'évolution de

1 cf. « [Elargir l'accès au crédit au logement aux emprunteurs atypiques](#) ».

2 cf. « [L'accession, à quel prix ?](#) ».

leurs charges, de leurs ressources, régulières ou exceptionnelles. Observons qu'il n'y a pas de lien entre mobilité des ménages et durée initiale des prêts : alors que la mobilité des ménages américains est à peu près le double de celle des ménages français, la durée initiale de la plupart des prêts est de 30 ans et ces derniers font l'objet de refinancements fréquents.

Plus la durée initiale du prêt est élevée, moins le rythme de remboursement effectif sera conforme au plan d'amortissement prévisionnel. *Un emprunt sur une très longue durée exprime un arbitrage à un moment donné entre le montant consacré à l'achat immobilier et le budget consacré à d'autres dépenses, entre la location d'argent et les autres emplois. L'allongement des durées doit donc avoir pour corollaire une plus grande flexibilité du prêt. Cela suppose que l'emprunteur ait une gestion plus active de son endettement. Pour cela, il doit pouvoir facilement, c'est-à-dire à un coût modique, modifier son plan d'amortissement. L'informatique a rendu ce type d'opération aisée pour l'établissement de crédit, il ne faudrait pas que le cadre légal ou contractuel le contrarie.*

La crise des *subprime* a offert une illustration extrême des effets de la suppression de liberté de manœuvre des emprunteurs : la *Federal housing administration* et les *Government sponsored enterprises* (*Fannie Mae* et *Freddie Mac*), proscrivaient les indemnités de remboursement anticipé pour les prêts sociaux à taux fixe qu'ils assuraient ou titrisaient. C'est ce qui a conduit les prêteurs qui se tournaient vers les emprunteurs *subprime* à passer par d'autres circuits de refinancement; ces emprunteurs se sont trouvés prisonniers des prêts, de surcroît particulièrement trompeurs, qu'ils avaient souscrits.

C'est la raison pour laquelle les conseillers des ADIL doivent être particulièrement vigilants, lors de l'étude des plans de financement, pour éviter les modalités de prêts qui brident la liberté de mouvement des emprunteurs. Deux formules doivent être écartées, les formules dites de sécurisation des prêts à taux variable qui ne portent que sur le plafonnement de l'allongement des durées et celles qui limitent les possibilités de remboursement anticipé du prêt principal lorsqu'il est associé à un prêt à taux zéro.

Il faut mettre en évidence le fait que *seul un cap de taux* suffisamment faible constitue une sécurité pour l'emprunteur à taux variable. Le seul plafonnement des durées n'a pas d'impact sur le capital restant dû en cas de remboursement anticipé. L'accédant peut tout à fait choisir d'emprunter à taux variable, mais à la condition de le faire consciemment. Les formules dites sécurisées, qui ne limitent que l'allongement de la durée de remboursement, sont de nature à tromper des emprunteurs qui pour la plupart rembourseront par anticipation leur prêt et qui découvriront à cette occasion que cette fausse sécurisation a été sans effet sur leur dette. Au demeurant, ces dispositifs n'ajoutent rien par rapport aux prêts modulables offerts par la plupart des établissements prêteurs et qui offrent l'avantage de

permettre à l'emprunteur de décider lui-même des variations de sa mensualité.

Un autre type de clause rencontrée dans certains contrats de prêt prévoit qu'en cas de *remboursement partiel anticipé*, les sommes remboursées devaient s'imputer prioritairement sur les prêts à faible taux, prêt à taux zéro ou prêt bonifié par la collectivité, par exemple le prêt Paris Logement (PPL) de la ville de Paris.

Voyons quelles en sont les conséquences économiques en s'appuyant sur l'exemple d'un plan de financement comprenant :

- un prêt de 60 000 € à 5 % sur 22 ans,
 - un PTZ de 27 500 € avec un différé de 216 mois.
- Supposons que l'emprunteur souhaite, à l'issue de la 5^{ème} année, (60^{ème} échéance) rembourser 30 000 €.

► *Remboursement partiel du seul prêt principal*

Il va sans dire que l'intérêt de l'accédant, en cas de plan de financement associant plusieurs prêts, est de rembourser prioritairement le prêt le plus coûteux³. Le remboursement de 30 000 € lui coûte 750 €⁴.

► *Imputation prioritaire du remboursement partiel sur le PTZ*

Supposons maintenant que l'emprunteur soit tenu, par une clause contractuelle, d'imputer prioritairement le remboursement anticipé sur le PTZ⁵, les 30 000 € de remboursement anticipé s'imputent à compter de 27 500 € sur le PTZ et de 2500 € sur le prêt à 5 %). L'indemnité de remboursement anticipé est de 62,5 € sur le prêt principal et le remboursement anticipé du PTZ correspond à une perte actuarielle de 11 417 € pour l'accédant, puisque l'emprunteur perd le bénéfice de l'absence d'intérêt à laquelle il avait droit, et donc à un gain équivalent pour l'établissement prêteur.

Le coût réel pour le particulier du remboursement anticipé partiel du prêt principal à 5 % de 2 500 € est donc de 11 417 € + 62,5 € soit un coût de 11 480 €.

Le coût réel du remboursement anticipé est très largement supérieur au montant du capital du prêt non aidé remboursé par anticipation. Le résultat d'une telle clause est d'interdire de fait tout remboursement anticipé partiel d'un prêt dès lors qu'il est associé à un prêt à taux zéro.

► *Imputation proportionnelle du remboursement partiel sur l'ensemble des prêts*

On s'attendait à ce que l'engagement pris par les établissements de crédit à l'issue du rapport Lefebvre proscrive clairement cette pratique. En fait, l'engagement des organisations professionnelles du secteur du crédit⁶ se limite à l'exigence d'une affectation

³ Le remboursement total du prêt principal introduirait une rupture du flux de remboursement entre l'emprunteur et le prêteur et devrait donc s'accompagner du remboursement du PTZ.

⁴ La loi Scrivener plafonne l'indemnité pour remboursement anticipé à 6 mois d'intérêt ou à 3 % du CRD remboursé par anticipation.

⁵ Ces clauses, à la légalité douteuse, ont fait l'objet de plusieurs recours, malheureux, devant les tribunaux.

⁶ cf. [site de la FBF](#) et infra « Financement ».

proportionnelle du remboursement anticipé sur les divers prêts associés au plan de financement.

Reprenons le même exemple. A l'issue de la 5^{ème} année, le capital restant dû du prêt à 5 % est de 51 488 €.

Le remboursement anticipé partiel s'impute pour 19 550 € sur le prêt à 5 % et pour 10 450 € sur le PTZ. L'indemnité de remboursement anticipé sur le prêt principal à 5 % est de 489 € et la perte actuarielle sur le remboursement anticipé partiel du PTZ est de 4 338 €. *Le coût total du remboursement anticipé partiel de 19 550 € sur le prêt à 5 % est donc de 4 827 €, soit près de 25 % du montant du capital remboursé par anticipation.*

Dans l'exemple qui précède, l'aide publique aura permis à l'établissement de crédit de ligoter l'emprunteur. Il s'agit donc clairement d'un détournement de l'esprit de la loi Scrivener, qui avait pour objet de préserver les possibilités de remboursement anticipé d'un prêt. De plus, comme on l'a vu, depuis le vote de la loi, la durée moyenne des prêts s'est allongée de près 10 ans.

Les ADIL devront donc veiller dans le conseil qu'elles donnent aux accédants à ce que ces derniers ne signent pas de contrat comprenant de telles clauses et de façon plus générale à inciter les collectivités locales qui les consultent et qui mettent en place des prêts locaux à taux zéro, à proscrire explicitement ce type de clause dans les conventions qu'elles signent avec les établissements de crédit. On dit les français trop méfiants à l'égard du crédit, le moins que l'on puisse dire est que tout n'est pas fait pour les aider à changer d'attitude.

Régulation du marché et crise systémique

Les *Government sponsored enterprises* sur lesquelles repose le financement du logement aux Etats-Unis, Fannie Mae et Freddie Mac, sont aujourd'hui en grande difficulté et pour des fautes qu'elles n'ont pas commises. Rappelons que la politique d'aide à l'accession à la propriété du gouvernement fédéral américain repose principalement sur deux piliers⁷ : la déduction des intérêts d'emprunts, dont l'efficacité sociale est très discutée, et la garantie de l'accès au crédit des ménages appartenant à des groupes cibles déterminés : projets situés dans des quartiers menacés par la déshérence, ménages disposant de revenus inférieurs à 60 % des revenus médian de la zone, minorités ethniques, mères de famille isolées et anciens combattants. Le système a deux niveaux : les prêts consentis par les prêteurs privés aux plus modestes sont garantis par la *Federal Housing Administration (FHA)*. La *Farmers Home Administration (FaHA)*, qui dépend du ministère de l'Agriculture, fait la même chose dans le milieu rural et le *Veterans Affairs (VA)* au profit des anciens combattants ; les autres prêts sont titrisés par deux sociétés dotées d'actionnaires privés, mais contrôlées par le ministère du logement. Il s'agit de la *Federal National Mortgage Association*, dite *FannieMae* et de la *Federal Home Loan Mortgage Corporation*, dite *FreddieMac*. S'y ajoute une agence fédérale, la *Government National Mortgage Association / GinnieMae*,

pour les prêts les plus sociaux garantis par la *FHA*. *FannieMae* achète les prêts hypothécaires conventionnels non garantis par la *FHA* et émet en contrepartie des *Mortgage Backed Securities*, dont elle garantit le paiement des intérêts et du principal en son nom propre. *FreddieMac* a été créée en 1970 pour faire la même chose que *FannieMae*, mais pour les prêts vendus par les caisses d'épargne. Un autre réseau existe, celui des douze *Federal Home Loan Banks*, chargé à l'origine d'assurer le refinancement des caisses d'épargne, maintenant ouvert à l'ensemble des banques : il émet des obligations sur le marché en contrepartie des créances qui sont conservées en portefeuille. Il est fédéré par la *Federal Home Loan Bank Corporation*. Aujourd'hui, *FannieMae* et *FreddieMac* sont directement concurrentes. Elles ont l'obligation d'être actives sur l'ensemble du territoire et ont un certain nombre d'objectifs quantifiés concernant les emprunteurs appartenant aux catégories mentionnées précédemment. En contrepartie, elles bénéficient d'avantages fiscaux, d'une ligne de crédit du Trésor, à laquelle elles pourraient recourir en cas de besoin, et surtout d'une garantie dite implicite qui leur permet d'emprunter à des taux proches de ceux du Trésor américain. Cette garantie implicite traduit le fait que les investisseurs sont convaincus que l'Etat serait contraint d'intervenir en cas de difficultés (*too big to fail !*). Cette situation est dénoncée depuis longtemps par une partie du Congrès, les Républicains pour l'essentiel, qui estime qu'elle fait porter le risque final par le contribuable. Cette garantie implicite et l'ensemble des avantages dont bénéficient les deux agences avaient été estimés par l'office budgétaire du Congrès à 6,5 milliards de dollars en 1995. Mais s'il est possible de remettre en cause une garantie explicite, il est par nature impossible de le faire pour une garantie « implicite » ; comment supprimer ce qui n'est que présumé ? Une telle démarche aurait eu pour conséquence de jeter le doute, hors de toute situation de crise, sur la qualité de la garantie apportée aux acheteurs de titres hypothécaires par les agences de titrisation.

Certaines demandes des emprunteurs ne trouvaient pas de réponse dans le cadre défini par *FannieMae* et *FreddieMac*, à commencer par celles qui sont d'un montant supérieur à un certain montant, les *jumbo loans*. C'est également le cas des emprunts souscrits par les emprunteurs présentant des risques particuliers, notamment parce qu'ils ont une mauvaise *credit history*, les *subprime loans*, qui étaient l'objet d'une concurrence très vive entre les prêteurs. *Fannie Mae* avait commencé d'intervenir sur le marché *subprime*, alors que *Freddie Mac* venait de prendre la décision de le faire lorsque la crise a éclaté. Pourtant les deux sont aujourd'hui présentés comme au bord de la faillite. Plusieurs facteurs l'expliquent, dont il n'est pas possible aujourd'hui de déterminer l'influence respective. Si ni l'une ni l'autre des GSE ne semble avoir titrisé des créances *subprime* mal évaluées, elles ont en revanche acheté des créances *subprime* titrisées par d'autres organismes, comme l'ont fait au demeurant des banques dans le monde entier. Elles ont procédé ainsi pour atteindre le quota de prêts « sociaux » que leur statut leur impose, mais surtout dans l'espoir d'améliorer leur

⁷ cf. ANIL 1997 « [Du logement des ménages modestes en Amérique](#) ».

rentabilité. L'essentiel de leurs pertes provient probablement de l'effondrement du marché immobilier. Le retournement des prix a d'abord touché les prêts les plus risqués, notamment les *toxic loans* comportant des taux d'appel. Les premières ventes ont accéléré la chute des prix et la crise est devenue systémique. Au demeurant, selon les spécialistes, les craintes sont exagérées et relèvent davantage d'un sentiment général sur l'état du marché financier que d'une logique comptable ; tant Fannie Mae que Freddie Mac soulignent que leur niveau de fonds propres est très satisfaisant, voire à un niveau très élevé dans le cas de Fannie Mae, qui a encore levé 7,4 milliards de dollars en mai. Quant à Freddie Mac, il a assuré n'avoir "aucune obligation de lever du capital à court terme". Le rôle de Fannie Mae et de Freddie Mac est de garantir les créances qu'elles titrisent et elles sont normalement appelées en garantie. C'est la que la discussion théologique entre garantie explicite et garantie implicite de l'Etat va se dénouer : de fait, quels que soient les termes de la convention qui lie les GSE et l'Etat, celui-ci ne peut pas se désintéresser du sort d'organismes sur lequel l'ensemble du financement de logement est assis. Le gouvernement fédéral était intervenu de la même façon lors de la crise des Caisses d'épargne. Economie de marché ne veut pas dire abstention de la puissance publique, surtout lorsque la crise est systémique et qu'elle trouve son origine dans une défaillance de la régulation. C'est ce que les pouvoirs publics reconnaissent en annonçant également une réforme des conditions de protection des emprunteurs, qui prendra effet en octobre 2009. Les prêteurs seront tenus de s'assurer de la capacité de remboursement des emprunteurs, de la valeur de leurs actifs et de consigner les sommes qui correspondent aux taxes foncières, (que les locataires ne paient pas), et au montant de l'assurance obligatoire du logement donné en garantie, sommes qui sont à la charge de l'emprunteur. Enfin, les indemnités de remboursement anticipées seront très limitées et mêmes proscrites pour les prêts donnant lieu à des mensualités changeantes pendant les quatre premières années. La FED répond ainsi aux critiques des Démocrates qui accusent la banque centrale d'avoir négligé ses responsabilités en matière de protection du consommateur.



DE NOS PARTENAIRES

Des ambitions aux réalisations : retour sur deux ans de politique du logement en outre-mer

Rapport d'information Sénat (2007-2008) de Henri Torre, commission des finances du Sénat

Dans un précédent rapport de novembre 2006, le sénateur Torre constatait deux dysfonctionnements majeurs de la politique du logement en outre-mer :

- la gestion « hasardeuse » de la ligne budgétaire unique entraînant un déficit de crédits de paiement par rapport aux autorisations d'engagement, avec pour conséquences d'importants retards de versement des subventions aux organismes de logement social,

- les effets pervers imputés au dispositif de défiscalisation, au sujet duquel il stigmatisait notamment l'absence d'un dispositif d'évaluation.

Il proposait onze mesures pour tenter d'y remédier.

Deux ans après, le rapport de 2008 constate que la gestion de la ligne budgétaire unique s'est améliorée : l'écart entre les autorisations d'engagement et les crédits de paiement s'est resserré et la dette de l'Etat aux organismes de logement social a été réduite de plus de moitié. Elle restait toutefois de 17 millions d'euros à la fin de l'année 2007.

En revanche, les effets pervers de la défiscalisation perdurent, alors que son coût n'a cessé de croître : il atteint 230 millions d'euros en 2008. Les logements produits sont loués à des loyers trop élevés, trouvent de plus en plus difficilement des locataires, et sont souvent inadaptés aux structures familiales locales. De plus, l'engouement pour l'investissement défiscalisé entraîne une pression sur le foncier qui conduit à un renchérissement des terrains et des coûts de construction préjudiciables à la production de logements sociaux. Enfin, les retombées économiques sont minces, car l'activité de construction utilise des matériaux importés, et les créations d'emploi qu'elle génère sont peu nombreuses.

L'évaluation du dispositif brille toujours par son absence, les recommandations du précédent rapport étant, sur ce point, restées lettre morte. Le rapporteur plaide pour une réforme qui consisterait à supprimer la défiscalisation des logements libres et à la recentrer sur le logement social, sans pour autant diminuer les crédits de la ligne budgétaire unique. Il conviendrait pour ce faire de simplifier les procédures de mise en œuvre du dispositif pour les organismes de logement social et d'assurer une certaine pérennité au nouveau dispositif.

Cette solution est mise en œuvre avec succès en Nouvelle-Calédonie. L'idée de l'étendre aux départements d'outre-mer est évoquée depuis quelques années (cf. par exemple l'étude de l'ANIL et ACT consultants, « [L'offre actuelle de financement du logement locatif dans les départements d'outre-mer](#) », réalisée pour le compte de l'Agence française de développement en 2006), se heurtait jusqu'à présent à la complexité du dispositif, et n'est pour l'heure pas autorisée aux organismes de logement social dans les départements d'outre-mer. Si elles sont suivies d'effet, les recommandations du rapport pourraient ouvrir la voie à sa mise en œuvre.

Concernant la mobilisation du foncier, le rapporteur préconise enfin la signature de conventions entre l'Etat et les communes, le soutien de l'action de l'établissement public foncier de la Réunion et l'extension de son modèle aux autres départements d'outre-mer.

AQC : l'observatoire de la qualité de la construction

A l'occasion de son 25^{ème} anniversaire, l'Agence qualité construction a rendu public deux nouveaux rapports :

- **Le tableau de bord Sycodès 2008** de l'Observatoire de la qualité de la construction dont la méthodologie a été affinée :

Conçu pour les professionnels de la construction et destiné à suivre l'évolution de la qualité de la construction, il rassemble des données signalées depuis

1995 par les experts construction sur 240 000 désordres, dont 80 % de désordres expertisés dans le cadre de l'assurance dommage-ouvrages, soit chaque année 10 à 15 % des sinistres dommage-ouvrages déclarés.

Parmi les grandes tendances qui se dégagent du tableau de bord Sycodès 2008 (consultable sur le site de l'AQC www.qualiteconstruction.com), on notera que les désordres les plus coûteux apparaissent dans les premières années de la garantie ; ils portent en majeure partie sur les fondations, la structure, la viabilité et les couvertures.

Quelle que soit la période de construction, quatre destinations portent l'essentiel des désordres recensés par l'AQC : le logement collectif (39 %), l'individuel diffus (30 %), les grands équipements (8 %) et l'individuel groupé (7 %). En dépit d'un effectif important, le logement collectif présente le coût relatif de désordre le plus faible (0,87 %) contre 4,73 % en moyenne, toutes destinations confondues. De façon générale, même si les bâtiments à usage résidentiel sont les plus nombreux dans l'échantillon observé, ce sont ceux qui portent les coûts de réparation les plus faibles, que ce soit en termes absolus ou relatifs.

Quelle que soit la période considérée, si le défaut au stade de l'exécution est le plus important en poids relatif, le défaut au stade de la conception est le plus important en coût relatif.

Si l'on considère le poids relatif des désordres, on constate que les promoteurs représentent 46 % des désordres et les particuliers 37 %. Les premiers sont passés de 43 % entre 1995 et 1998 à 50 % entre 2003 et 2007, alors que les seconds sont passés de 39 % à 34 % sur les mêmes périodes. En revanche, le coût moyen de réparation qui leur est associé présente un écart notable : 4 330 € pour les promoteurs, en moyenne sur la période, contre 5 600 € pour les particuliers. Dans les deux cas, les coûts moyens de réparation présentent une baisse significative entre les deux périodes d'observation (pour les promoteurs : 4 640 € pour la génération 1995 à 1998 contre 3 600 € pour la génération 2002 à 2007).

Il y aurait donc eu une amélioration constante de la qualité, pour ce qui concerne les désordres relevant de la garantie décennale, c'est-à-dire ceux qui compromettent la solidité de l'ouvrage et des éléments d'équipements indissociables ou qui rendent le logement impropre à sa destination.

Ce constat correspond pour partie et avec des nuances à ce que les ADIL peuvent observer concernant la construction de maisons individuelles. Autant qu'elles peuvent en juger d'après les déclarations faites par les maîtres d'ouvrage qui les consultent, cette amélioration ne semble pas en revanche toucher les désordres non décennaux (cf. Habitat Actualité ANIL : juillet 2008 « [Le contrat de construction de maison individuelle, un contrat protecteur qui ne garantit pas à lui seul la qualité de la construction](#) »).

■ « La qualité de la construction en Europe »

Il s'agit d'un panorama de la situation dans neuf pays membres de l'Union Européenne établi à la demande de l'AQC par trois stagiaires du Master d'action publique de l'Ecole Nationale des Ponts et Chaussées, sous la conduite de Pierre Chemillier.

Plusieurs constats s'en dégagent :

Les situations observées dans les pays étudiés sont très différentes en raison du poids des habitudes et de la culture, qui déterminent les rôles et responsabilités des acteurs, puissance publique incluse, et les modalités de leur coopération.

Certains problèmes sont évoqués dans plusieurs pays comme causes de non-qualité :

- La pénurie de main-d'œuvre compétente.
- Le recours à une main-d'œuvre immigrée qui connaît mal la langue du pays.
- La difficulté à coordonner les interventions des divers acteurs, notamment pendant la phase d'exécution.

Les sinistres constatés apparaissent pour la plupart au stade de l'exécution.

On observe, dans la majorité des pays, une tendance à rechercher la réparation des défauts dans le cadre contractuel, plutôt que de recourir à l'assurance. Celle-ci n'est pratiquée que de façon limitée, pour des sinistres graves touchant à la stabilité des ouvrages et principalement dans le secteur de l'habitat. Des mécanismes d'arbitrage existent dans certains pays pour régler les désaccords dans le cadre des contrats et éviter d'engager une procédure, longue et coûteuse, devant les tribunaux.

Dans la plupart des pays, des contrôles sont effectués sur les projets au stade du permis de construire par les autorités locales et dans certains pays ce contrôle porte sur les aspects techniques. Mais on observe une tendance des autorités locales à déléguer ces contrôles à des organismes privés, car elles ont des moyens insuffisants.

La mise en œuvre de la directive sur les produits de construction est défectueuse dans la plupart des pays. Le marquage CE ne parvient pas à gagner la confiance des professionnels et est même considéré comme facilitant l'entrée sur le marché européen de produits venant de pays extérieurs à l'Union, comme la Chine. Les marques nationales continuent donc à servir de références. La révision en cours de la directive devrait en principe supprimer ces défauts, mais elle ne sera pas pleinement appliquée sans une volonté politique des Etats.

Il n'existe nulle part d'organisme tel que l'Agence qualité construction en France. L'information concernant les sinistres et l'évolution de la qualité est partielle et n'est pas systématique. Elle se limite en général au secteur du logement. Il y a des actions visant à diffuser des informations à propos des défauts constatés à l'initiative de centres de recherche, d'organisations professionnelles ou d'associations, mais il n'y a pas de diffusion

organisée sur le plan national semblable à celle mise en place par l'AQC.

Cet ouvrage « La qualité de la construction en Europe » pourra être, prochainement, commandé sur le site de l'AQC.

Le confort des logements en 2006

INSEE, juillet 2008

La taille moyenne des logements ne cesse d'augmenter en métropole : 91 m² en 2006, contre 82 m² en 1984. C'est ce que confirme la dernière enquête Logement réalisée en 2006. C'est surtout la taille des maisons individuelles qui s'accroît : une maison achevée après 2002 possède en moyenne 10 m² de plus qu'une maison achevée avant 1975. En revanche, la surface des appartements stagne depuis 25 ans.

En 2006, la superficie des logements des locataires est de deux-tiers inférieure à celle des propriétaires, sachant que les trois-quarts d'entre eux vivent en collectif, tandis que 4 propriétaires sur 5 occupent des maisons.

Les personnes seules, et tout particulièrement les plus de 60 ans, bénéficient d'une surface plus grande que les autres. 2,4 millions de ménages (dont une proportion importante de jeunes) vivent néanmoins encore en situation de surpeuplement au regard des normes définies par l'INSEE.

Le confort de base des résidences principales continue de s'améliorer, mais 400 000 logements en métropole sont encore dépourvus du confort de base.

1,6 millions de logements ne disposent d'aucun moyen de chauffage ou seulement de moyens sommaires, contre 2 millions en 2002. Il s'agit très majoritairement de maisons occupées par leur propriétaire.

Bien que l'insonorisation s'améliore légèrement, 30 % des ménages se plaignent de bruits le jour, 17 % la nuit.

Enfin, de plus en plus de ménages sont propriétaires de leur logement (57,2 % en 2006, contre 50,7 % en 1984).

La mise en œuvre du droit au logement opposable

Rapport du Sénat, juillet 2008

Au 31 mai 2008, les chiffres confirment que les recours sont beaucoup moins nombreux qu'ils n'avaient été estimés au moment de l'entrée en vigueur de la loi du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable : 27 700 dossiers ont été déposés auprès des commissions de médiation chargées d'examiner les recours des personnes qui font valoir leur droit à un logement (94 % des dossiers) ou à l'hébergement (6 % des dossiers) ; la population concernée par le DALO avait été estimée à environ 650 000 personnes.

90 % des recours devant les commissions sont concentrées dans 6 régions (Ile-de-France, PACA, Rhône-Alpes, Nord-Pas-de-Calais, Languedoc-Roussillon, Pays-de-la-Loire). L'Ile-de-France recueille 63 % des dossiers déposés sur l'ensemble du territoire au 31 mai 2008 ; 25 % des dossiers l'ont été à Paris.

A l'inverse, 21 dossiers ont été déposés en Limousin et 88 en Champagne-Ardennes.

Sur les 26 000 recours pour faire valoir un droit au logement (94 % des dossiers) :

- 8 018 ont été examinés, soit 31% des dossiers ;
- 200 recours ont été classés « sans suite » ;
- 3 231 ont fait l'objet d'une décision favorable (42 % des dossiers) ;
- 3 637 ont fait l'objet d'un rejet ;
- 605 ménages ont été logés ou relogés.

Ce constat met en évidence, selon le sénateur Philippe Dallier, rapporteur spécial de la mission « Ville et logement », plusieurs difficultés dont certaines sont liées à l'insuffisance des capacités d'expertise des commissions. Les dossiers sont instruits à partir des déclarations des demandeurs, la plupart du temps sans enquête sociale et sans vérification de l'état des logements ; les commissions dans les départements où le marché est tendu ont par ailleurs trop peu de temps pour analyser chaque dossier. Le bilan révèle des divergences de jurisprudence entre commissions sur l'appréciation de l'urgence, l'interprétation de la « bonne foi » ou la prise en compte du besoin de décohabitation des enfants majeurs.

Les commissions ont tendance à examiner les recours au regard de tensions sur le marché local, ce qu'elles ne devraient pas faire au regard du droit.

La situation de l'Ile-de-France devrait faire l'objet d'un traitement adapté, de manière à mutualiser les moyens au niveau de l'agglomération parisienne et non par département.

Enfin, le dispositif d'information serait, selon le rapporteur, insuffisant et expliquerait pour partie le nombre limité de demandes de recours déposées à ce jour. Le jugement du sénateur Dallier, partagé par certaines associations, est un peu désorientant. Le fait que la grande majorité des demandes concerne un petit nombre de régions et singulièrement l'Ile-de-France était attendu, et c'est à la façon dont seront logés les ménages ayant présenté des dossiers recevables que l'on pourra juger de l'efficacité de la loi.

A l'inverse pourquoi faut-il d'emblée considérer que le faible effectif des recours dans certains départements ne constituerait pas une bonne surprise, mais résulterait d'une carence de la mise en œuvre de la loi ? La loi a fait l'objet d'une information systématique et importante, notamment par les ADIL, y compris dans des départements où le marché du logement est particulièrement détendu, l'information est-elle insuffisante ou a-t-elle été excessive dans des départements qui ne connaissent pas de véritables difficultés ?

Actions départementales pour lutter contre l'habitat indigne

Enquête PNLHI, mai 2008

L'enquête engagée par le Pôle national de lutte contre l'habitat indigne (PNLHI), la Direction générale de l'urbanisme de l'habitat et de la construction (DGUHC) et la Direction générale de la santé (DGS) portant sur l'année 2006, comportait deux questionnaires : l'un sur les dispositifs mis en œuvre pour la lutte contre l'habitat indigne et l'autre sur un état chiffré des procédures menées en application du code de la santé publique. Cette enquête est renouvelée chaque année depuis 3

ans. 90 départements ont fait parvenir une réponse au questionnaire (DDE principalement).

L'objectif de l'enquête annuelle est d'évaluer la mise en œuvre organisationnelle et opérationnelle de la lutte contre l'habitat indigne dans les départements. Les résultats complets de cette enquête sont publiés sur le site du Pôle de lutte contre l'habitat indigne.

L'implication des divers services de l'Etat et le rôle joué par d'autres partenaires

Un « correspondant habitat indigne » est identifié dans 88 % des DDE et 83 % des DDASS (en progression par rapport à 2005), mais seulement dans 20 % des préfectures ; néanmoins, quelques départements mentionnent une implication forte d'agents (et de services) sans que l'un d'entre eux soit expressément désigné comme correspondant.

On recense 75 structures de coopération existantes à l'échelle départementale dont 31 sont « formalisées » (structure dédiée avec rythme de travail défini), et 19 structures en cours de constitution ou en projet, avec un partenariat déjà en place dans la grande majorité de ces derniers cas.

Les chiffres de 2005, inférieurs en nombre identifiaient différemment les structures « formalisées ».

Une structure régionale de travail et d'échange est en place et fonctionne en région PACA ; une autre était en phase de démarrage en région Rhône-Alpes.

Les Caisses d'allocations familiales (CAF) sont très impliquées (dans 86 % des départements en progression sur 2005). Elles mènent souvent un travail important sur la décence, le repérage ou d'autres thèmes (conseils, information...) et contribuent également au financement d'études ou d'interventions.

Les Caisses de mutualité sociale agricole (CMSA) sont concernées à un degré moindre (58 %, en progression également), sur le même thème.

Les ADIL sont des partenaires généralement très actifs (67 %, en progression notable par rapport à 2005) bien que n'existant pas encore dans un petit quart des départements au moment de l'enquête ; elles apportent entre autres des conseils juridiques sur l'habitat indigne, assurent des formations diverses ou animation de structures dédiées et participent au repérage de logements insalubres et à des observatoires.

Procédures et outils opérationnels

La prise en compte de la lutte contre l'habitat indigne se mesure à sa traduction dans les documents généraux (Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées, Plan Local de l'Habitat), ainsi qu'à sa concrétisation dans les procédures de traitement de l'habitat privé (regroupées en opérations incitatives : Opération Programmée de l'Habitat, plan de sauvegarde de copropriété, Plan d'Intérêt Général, MOUS, et opérations contraignantes : résorption de l'habitat insalubre - RHI et périmètre de restauration immobilière - PRI).

Les PDALPD, en cours de validité ou en renouvellement, comportent un volet habitat indigne

dans 81 départements ; la même mention dans les PLH a progressé.

Hors PDALPD, PLH ou délégations de compétence, on dénombre 29 plans départementaux de lutte contre l'habitat indigne et 32 protocoles d'accord Etat-collectivités territoriales formalisés.

Les mises en œuvre opérationnelles se font notamment sous la forme de 437 opérations programmées (OPAH de renouvellement urbain, OPAH - copropriété ou plan de sauvegarde, OPAH de revitalisation rurale ou OPAH ordinaire, PIG avec un volet habitat indigne et MOUS habitat indigne) en cours et 95 à l'étude ou en projet.

De même, on dénombre 58 opérations à caractère contraignant (27 RHI, 31 PRI) en cours et 22 à l'étude ou en projet (15 RHI et 6 PRI) avec des chiffres qui restent plus stables sur ces procédures.

Une vingtaine d'opérations ANRU, à différents stades d'avancement, concerne des quartiers anciens ; ce dénombrement n'est pas fait de manière exhaustive en ce qui concerne les copropriétés récentes.

Le traitement des logements concernés s'apprécie notamment au travers de la mobilisation des financements de l'Anah, qui identifie les interventions concernant spécifiquement l'habitat indigne et le saturnisme.

Le nombre de logements ayant bénéficié de financements de travaux de sortie d'insalubrité par l'Anah marque un léger recul : 5 865 en 2006 contre 6 293 en 2005 même si un certain nombre de départements ont une activité soutenue dans ce domaine.

De même, les opérations de RHI (17 effectivement passées en commission interministérielle RHI au cours de l'année 2006) ont permis de démolir ou de réhabiliter totalement 520 logements insalubres irrémédiables.

La qualité et l'efficacité de l'action entreprise pour le traitement de l'habitat indigne dépend aussi pour partie des outils, moyens et méthodes disponibles et utilisés pour organiser cette action : s'agissant d'un domaine d'implication nouveau (par sa forme multi-partenariale), l'information technique et l'échange d'expériences sont fondamentaux dans l'élaboration des dispositifs d'action. Les moyens d'information ou d'échange les plus sollicités sur ce thème sont le site internet « habitat indigne » du Pôle national (PNLHI) et les journées d'échange thématiques qu'il organise, le recours à l'ADIL ainsi que la participation à des réseaux d'échanges locaux, régionaux ou nationaux.

Mise en œuvre des procédures du code de la santé publique

Au total, 95 départements ont renvoyé une réponse au questionnaire.

592 arrêtés préfectoraux ont été pris dans 67 départements, sur le fondement de la procédure d'insalubrité visée à l'article L.1331-26 du code de la santé publique (l'enquête présente le nombre d'arrêtés pour chaque procédure) :

- 197 étaient des arrêtés préfectoraux irrémédiables (33 %) ;

- 98 étaient des arrêtés remédiables sans interdiction temporaire d'habiter (17 %) ;
- 297 étaient des arrêtés remédiables avec interdiction temporaire d'habiter (50 %) ;
- 240 arrêtés préfectoraux (42 %) ont été publiés au fichier immobilier, dans 38 départements (pour 79 départements ayant répondu).

En 2006, 456 arrêtés préfectoraux ont été pris, dans 49 départements, dont 28 % concernaient des arrêtés irrémédiables.

Le nombre d'arrêtés antérieurs à 2006 toujours en cours était de 6 918 (pour 66 départements ayant répondu), dont 4 878 datant d'avant la loi SRU (pour 39 départements ayant répondu).

Les procédures de travaux d'office ont été engagées à 27 reprises, dans 6 départements (départements 13, 41, 59, 75, 92, 93).

Dans 14 départements, 29 procès-verbaux pour non respect de l'interdiction d'habiter ont été dressés.

Au total, les arrêtés d'insalubrité (CCH : L.1331-26) ont concerné 1 262 logements et 1 641 personnes.

Il y a eu 336 relogements définitifs, dont 13 assurés par le propriétaire (4 %), et 49 relogements temporaires.

En conclusion, au niveau des départements, l'enquête révèle des coopérations interservices plus formalisées, intégrant de plus en plus fréquemment des partenaires tels que les CAF, les CMSA ou les ADIL.

Ces organisations constituent des bases de travail structurantes pour porter la politique de lutte contre l'habitat indigne et impulser, avec les collectivités territoriales, la mise en œuvre de dispositifs opérationnels, lesquels sont en progression.

L'action coercitive menée marque une relative stabilité par rapport aux années précédentes.

Pour autant, l'implication des services déconcentrés en matière de lutte contre l'habitat indigne ne se réduit pas à la mise en œuvre des procédures d'insalubrité, et les actions incitatives sont toujours privilégiées par les services. Les logements ayant fait l'objet de travaux, suite à des injonctions des maires en application du règlement sanitaire départemental, ou suite à des interventions incitatives des services, ne sont pas comptabilisés.



ACTUALITE
JURIDIQUE



FINANCEMENT

APL / calcul et paiement

(décret et deux arrêtés du 26.6.08 : JO du 27.6.08)

Ce décret ainsi que l'arrêté relatif au calcul de l'APL modifient le code de la construction et de l'habitation et reprennent les dispositions de la loi de financement de la sécurité sociale pour 2008 concernant la période de paiement de l'APL : du 1^{er} janvier au 31 décembre à compter du 1^{er} janvier 2009. Pour mémoire, cette modification fait coïncider la période de paiement et la période de revalorisation de l'APL.

Ils prévoient que les ressources prises en compte sont celles de l'année civile de référence définie comme étant l'avant-dernière année précédant la période de paiement.

Les heures supplémentaires sont prises en compte pour l'appréciation des ressources (loi TEPA : art.1^{er} III).

L'évaluation forfaitaire pour le renouvellement du droit à l'APL est appréciée au mois de novembre précédant le renouvellement ; cette date de renouvellement étant aujourd'hui fixée au 1^{er} janvier.

De nouvelles conditions sont fixées pour bénéficier d'une révision de l'évaluation forfaitaire de l'APL, en cours de paiement. La majoration de l'APL pour les couples qui poursuivent leurs études est supprimée.

Le second arrêté relatif à la fixation des justifications nécessaires à l'attribution de l'APL prévoit que

désormais, lors d'une demande initiale d'APL ou d'un renouvellement, les copies ou photocopies des avis d'imposition n'auront pas à être produits. Cette mesure de simplification administrative va dans le sens de la loi de financement citée ci-dessus, dès lors qu'à partir de 2008, il est permis pour les services fiscaux de procéder à la transmission des données sur les revenus aux organismes de protection sociale. Il modifie l'arrêté du 22 août 2006.

Engagement de l'AFECEI sur les prêts à taux variables (22.5.08)

A la suite du rapport présenté par Frédéric Lefebvre⁸, député des Hauts-de-Seine, sur « les emprunts immobiliers à taux variable », l'AFECEI, Association française des établissements de crédit et des entreprises d'investissement, dont sont membres notamment la Fédération bancaire française (FBF) et l'Association française des sociétés financières (ASF) ont publié un engagement de la profession qui tend pour l'essentiel à une meilleure information des accédants.

Cet engagement concerne notamment :

- la suppression des taux d'appel, c'est-à-dire des prêts ayant une phase initiale à taux fixe déconnecté, et bien entendu inférieur, au taux qui résulte de l'application de l'indice qui sert de référence à la fixation du taux révisable ;

- une meilleure information sur la mise en jeu des différentes souplesses de remboursement prévues dans le contrat et notamment sur les possibilités et les conditions de passage à taux fixe ; l'information sur le passage à taux fixe est assortie, à titre indicatif, d'une valeur récente de l'indice concerné. Ces éléments figurent dans l'offre et sont également fournis lors de la demande de prêt ;

⁸ cf. « [Le rapport Lefebvre : information des emprunteurs et encadrement de l'accession sociale](#) ».

- la remise de simulations types dès la demande de prêt à taux variable ;
- la présentation systématique, pour toute proposition de prêt à taux variable, d'une alternative à taux fixe ou de prêt à taux dit « maîtrisable », c'est-à-dire de prêt comportant un cap de taux ou une limite à l'allongement de la durée assortie d'une limitation d'évolution de la mensualité ;
- l'interdiction de toute clause qui obligerait le client à affecter en priorité ses remboursements anticipés partiels sur le prêt au taux le plus faible. L'établissement de crédit pourrait lui imposer d'affecter proportionnellement ses remboursements anticipés partiels aux différents prêts⁹. Pour en savoir plus www.fbf.fr.

Anah / habitat dégradé et lutte contre la précarité énergétique (CA Anah du 3.7.08)

En réponse aux associations de mal-logés, le Premier ministre avait promis en début d'année un plan de lutte contre l'insalubrité. Lors de son dernier conseil d'administration, l'Agence nationale de l'habitat a annoncé un ensemble de mesures concrètes en faveur de la lutte contre l'habitat indigne et de la précarité énergétique recentrant ainsi ses aides auprès des publics les plus modestes.

La lutte contre l'habitat dégradé

400 000 à 600 000 logements sont estimés comme potentiellement indignes dans le parc privé et 160 000 logements manqueraient de deux éléments de confort. Face à ces enjeux, l'Anah engage une enveloppe supplémentaire de 30 millions d'euros dédiés à la lutte contre l'habitat dégradé. Ces crédits, répartis sur 60 territoires (soit 1/3 du total des opérations) les plus performants en matière de lutte contre l'habitat indigne, sont conditionnés à l'engagement de programmes opérationnels.

L'objectif est de traiter 10 000 logements en 2008 contre 7 200 en 2007 et 5 800 en 2006.

Lutte contre la précarité énergétique

Le Grenelle de l'environnement fixe des objectifs ambitieux en matière d'habitat durable visant à diviser par un facteur 4 d'ici 2050 les émissions de CO₂ et de consommation énergétique dans le secteur du bâtiment. L'action de l'Anah va se concentrer sur les ménages relevant de la précarité énergétique, c'est-à-dire les publics les plus modestes habitant dans les 15 % de logements les plus énergivores (les « passoires thermiques » situées en classe G), construits à 95 % avant 1975.

► *Les éco-primes de l'Anah pour les publics les plus modestes*

Face aux nouvelles exigences de performance énergétique, l'Anah adapte ses régimes d'aide à partir du 1^{er} janvier 2009, pour les gros travaux en créant de nouvelles incitations (éco-prime Anah) subordonnées à une forte réduction de la consommation d'énergie.

Deux éco-primes Anah sont créées. En contrepartie de travaux portant sur la performance thermique globale des logements, pourront être accordées :

- une éco-prime de 1 000 € pour les propriétaires occupants très sociaux. La prime est accordée lorsque les travaux permettent une réduction de la consommation conventionnelle d'énergie de plus de 30 %. Près de 7 000 logements sont ciblés,
- une éco-prime de 2 000 € pour les bailleurs qui entreprennent des travaux permettant de maîtriser les loyers et les charges de leurs locataires (les conditions seront précisées localement). 6 000 logements seraient concernés. Cette éco-prime est réservée aux logements conventionnés.

Le coût de ces nouvelles primes évalué à 20 M€ sera financé par un redéploiement des primes « sortie de vacance » dont l'Anah constate un résultat mitigé : elles se trouvent ainsi réorientées vers les économies d'énergie, la vacance étant une opportunité pour réaliser des travaux d'isolation. Les primes pour lutter contre la vacance passent de 5 000 à 3 000 € en zone A et B, et la prime initiale de 2 000 € en zone C est supprimée.

Une éco-conditionnalité des aides sera parallèlement mise en œuvre. Pour les dossiers importants, (plus de 25 000 € par logement), les aides de l'Anah ne pourront en aucun cas bénéficier à des projets dont l'étiquette énergie après travaux reste en classe « G ».

Enfin, à partir de juillet 2009, les OPAH devront progressivement et systématiquement intégrer un volet « énergie » de même que les copropriétés en difficulté. Une aide expérimentale à l'ingénierie d'un montant de 35 %, sous réserve d'une aide équivalente de la collectivité, dans la limite de 13 000 €, est créée et devrait permettre la réhabilitation de 300 copropriétés.

► *La performance énergétique habitat*

A compter de janvier 2009, l'Anah impose une obligation d'évaluation avant et après travaux pour tous les travaux supérieurs à 25 000 € HT/logement (environ 35 % des bailleurs aidés) ou en cas de demande de primes spécifiques. Le coût estimé de ce diagnostic est de 200 €, mais il reste gratuit dans le cadre d'une OPAH à volet énergie.

A l'automne 2008, l'Anah lancera des outils de sensibilisation et d'information développés par le Club amélioration de l'habitat à destination des professionnels, ainsi qu'un logiciel grand public pour aider les ménages à mieux estimer leur facture énergétique et les aider à faire les bons choix de rénovation.

Nouveaux PIG « précarité énergétique »

Le conseil d'administration de l'Anah a également acté quatre nouveaux programmes d'intérêt général « précarité énergétique », qui seront lancés dans les départements de la Moselle, de la Seine-Saint-Denis, de la Haute-Loire et du Lot-et-Garonne.

En réponse à un appel à propositions lancé conjointement avec l'Ademe et le PUCA, dix projets ont déjà été déposés par des collectivités locales ou des

⁹ Sur ce sujet, cf. dans ce numéro « Allongement des prêts et marges de manœuvre des accédants ».

associations et une dizaine d'agglomérations participeront à une expérimentation portant sur les copropriétés dotées d'un chauffage collectif.

Programmation de l'action et des crédits de l'Anah en 2008

(circulaire du 14.2.08 : BOATE du 10. 3.08)

La circulaire donne les orientations pour 2008 pour la programmation de l'action et des crédits de l'Anah. L'action de l'agence étant principalement axée sur les priorités suivantes : maîtrise des loyers, lutte contre l'habitat indigne, aspects environnementaux et développement durable.

Contrats d'assurance / bénéficiaires techniques et financiers / restitution

(Rép. Min : JO AN du 1.4.08)

Les entreprises d'assurances doivent faire participer globalement la mutualité des assurés aux bénéfices techniques et financiers qu'elles réalisent (code des assurances : L.331-3 et A.331-4). Il n'y a pas de droit individuel accordé à chaque souscripteur de contrat. L'entreprise d'assurance est donc libre de déterminer les modalités, ainsi que la liste des contrats bénéficiant de la participation aux bénéfices à l'égard du souscripteur ou de l'adhérent à ce contrat.



FISCALITE

Revenus fonciers / conventionnement privé « Borloo ancien » et location aux personnes morales (décret du 4.6.08 : JO du 6.6.08)

Ce décret précise les modalités d'appréciation des loyers et des ressources de l'occupant ainsi que les conditions de la location consentie, dans le cadre du Borloo ancien avec conventionnement intermédiaire, social ou très social, à un organisme public ou privé pour le logement ou l'hébergement de personnes physiques à usage d'habitation principale.

Dans le cadre de cette location intermédiaire engageant le bailleur, l'organisme public ou privé et l'occupant du logement, il convient de prendre en compte le montant :

- du loyer payé au bailleur par l'organisme locataire ;
- du loyer payé le cas échéant à cet organisme par la personne occupant le logement ;
- des ressources de la personne occupant le logement.

Pour bénéficier de la déduction spécifique, le propriétaire bailleur doit joindre à la déclaration de revenus de l'année au cours de laquelle la location à cet organisme ouvre droit pour la première fois à la déduction :

- une copie de la convention conclue avec l'Anah,
- une copie du bail conclu avec l'organisme locataire,
- le cas échéant, une copie de l'avis d'imposition sur le revenu du sous-locataire ou de l'occupant du logement

(année N-2), ainsi qu'un document faisant mention du loyer payé par la personne occupant le logement ;

- l'engagement de louer, directement ou par l'intermédiaire d'un organisme public ou privé, le logement nu pendant toute la durée de la convention à des personnes qui en font leur habitation principale.

Location meublée / exonération des produits de la location ou de la sous-location / résidence du bailleur

(instruction 4 F-1-08 : BOI du 14.5.08)

Les revenus provenant de la location meublée sont imposables à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux. En cas de location ou sous-location d'une partie de la résidence principale, ils peuvent notamment en être exonérés si le prix de la location demeure fixé dans des limites raisonnables. Pour apprécier cette dernière condition, l'instruction du 14 mai 2008 fixe pour l'année 2008 le montant du loyer annuel par m² de surface habitable, charges non comprises, à ne pas dépasser :

- 167 € en Ile-de-France,
- 121 € dans les autres régions.

Plus-values immobilières des particuliers / exonération de certaines cessions

(instruction 8 M-2-08 : BOI du 6.6.08)

Les cessions de biens immobiliers consenties par des particuliers à des bailleurs sociaux 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 a été prorogée et étendue à certains établissements publics (loi de finances pour 2008 : art.34 et 42).

L'instruction du 6 juin 2008 précise quels sont les établissements publics concernés par le dispositif d'exonération temporaire de l'impôt sur les plus-values. Il s'agit des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI), des établissements publics fonciers et d'aménagement, des établissements fonciers publics locaux, des sociétés mixtes non gérantes de logements sociaux (si elles sont délégataires du droit de préemption urbain d'une commune).

Il est par ailleurs rappelé qu'en cas d'acquisition réalisée en vue de la revente à un organisme en charge du logement social, le délai de revente est en principe d'un an.

Taxe d'habitation / imposition des parkings à la taxe d'habitation et à la TVA (Rép. Min : JO du Sénat du 19.6.08)

Les garages sont imposables à la taxe d'habitation dans la mesure où ils constituent une dépendance de l'habitation. Il s'agit notamment des garages et emplacements de stationnement servant à abriter les véhicules utilisés à titre personnel par les contribuables et réservés à leur usage privatif. Normalement situés à proximité de l'habitation, si les garages se trouvent à une adresse différente de l'habitation, ils ne sont imposables que si la distance qui les sépare ne dépasse pas un kilomètre.

La location d'emplacements de stationnement, quant à elle, peut être soumise à TVA car elle constitue une prestation de services entrant dans son champ d'application. Peu importe la nature du véhicule, le type d'emplacement (garage individuel, box ou simple emplacement) ou que la location s'accompagne ou non de prestations commerciales annexes (gardiennage...). Néanmoins, la location d'emplacements de stationnement est exonérée de TVA dès lors qu'elle est étroitement liée à la location, elle-même exonérée, d'un local nu ou meublé à usage d'habitation.

Taxe foncière / dégrèvement pour vacance involontaire / conditions appréciées strictement (CE : 14.4.08)

En cas de vacance de logements, normalement, destinés à la location, les propriétaires peuvent obtenir un dégrèvement de la taxe foncière sous certaines conditions (CGI : art.1389).

Le logement doit être resté vacant au moins 3 mois ; la vacance doit être indépendante de la volonté du bailleur et avoir affecté soit la totalité de l'immeuble, soit une partie susceptible de location.

Le propriétaire doit apporter la preuve qu'il a effectué toutes les démarches (entretien de la propriété, location à des conditions normales...) en vue de la mise en location.

Ces conditions sont appréciées strictement : en l'espèce, il n'est pas reconnu que la vacance était indépendante de la volonté du bailleur alors même que celui-ci avait entrepris de nombreuses démarches et qu'il existait un déséquilibre du marché locatif local.

Le dégrèvement de taxe foncière n'est donc pas admis et devrait rarement l'être dans ces conditions.

Revenus fonciers / cumul des dispositifs « Robien » et « monuments historiques »

(rescrit n°2008/6 / site www.impots.gouv.fr)

Pour un même logement le bénéfice de la déduction au titre de l'amortissement « Robien » est exclusif de l'imputation sur le revenu global sans limitation du montant des déficits fonciers résultant d'une opération de restauration immobilière (CGI : art.156, I 3°). Toutefois, il est admis, lorsque l'option pour cette déduction a été exercée sur un logement situé dans un immeuble en copropriété, que les dépenses afférentes aux parties communes de cet immeuble puissent bénéficier de l'imputation sur le revenu global prévue par le dispositif « Malraux ». Cette décision de rescrit précise, dans ce cas, comment s'opère la détermination de la base de la déduction au titre de l'amortissement, quel est le régime applicable aux intérêts d'emprunt et quelles sont les obligations déclaratives.

Droits de mutation à titre onéreux / location-accession à la propriété

(rescrit n° 2008/5 (FI))

La taxe de publicité foncière ne s'applique pas à la livraison à soi-même des opérations financées au moyen d'un prêt social de location-accession (opérations de location-accession à la propriété conventionnées et agréées). L'instruction fiscale du 10 octobre 2007

contient une erreur sur ce point et le rescrit supprime ce paragraphe.



LOYERS

Loyers conventionnés (circulaire du 4.7.08)

Il s'agit de la circulaire annuelle relative à la fixation du loyer maximal des conventions qui indique les valeurs (loyer maximal de zone, loyer maximal et redevances maximales) des loyers maximaux des logements nouvellement conventionnés applicables aux conventions conclues à compter du 1^{er} juillet 2008. Elle concerne les logements financés en PLA intégration, Prêt Locatif à Usage Social, Prêt Conventionné Locatif, Prêt Locatif Social, logements Foyers.

Il est précisé que les valeurs fixées dans cette circulaire constituent des limites supérieures qui ne doivent pas être appliquées de manière automatique. Les loyers maximaux inscrits dans les conventions doivent faire l'objet d'un examen attentif des services de l'Etat qui doivent se préoccuper, d'une part, du nécessaire équilibre de gestion des organismes et, d'autre part, de la dépense globale de loyer (loyer + charges + consommations liées au logement) au regard des ressources des locataires ou des résidents et du service rendu. Une attention particulière doit être portée à la solvabilité de ces derniers lors de la fixation des loyers maximaux.

Pour mémoire, les valeurs des loyers maximaux des logements conventionnés à l'APL à la suite de l'obtention d'une subvention de l'Anah font désormais l'objet d'une circulaire spécifique applicable au 1^{er} janvier et non plus au 1^{er} juillet (cf. [Habitat Actualité n° 103](#)).

Charges récupérables (Cass. Civ III : 15.5.08)

Les dépenses correspondant à la rémunération du gardien sont récupérables à hauteur des 3/4 de leur montant, si celui-ci effectue cumulativement l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets (Cass. Civ III : 7.5.02). Il doit effectuer ces tâches seul (Cass. Civ III : 27.9.06). Dans un arrêt du 15 mai 2008, la Cour de cassation précise que le stockage des encombrants ne constitue pas l'élimination des rejets et l'enlèvement des encombrants n'est pas inclus dans la liste des charges récupérables. En conséquence, la rémunération du gardien ne peut être récupérée par le bailleur auprès des locataires.

En l'espèce, le service de l'élimination des rejets était assuré gratuitement par la ville (par un tiers) dans le cadre d'un accord signé avec le bailleur. Le gardien n'avait plus à sa charge en dehors de l'entretien des parties communes et de ses tâches de surveillance et de gestion de la résidence, que le stockage des encombrants.

Congé pour vente / nullité / grief

(Cass. Civ III : 15.5.08)

Un grief est-il nécessaire pour obtenir la nullité d'un congé pour vendre ? La Cour de cassation répond par l'affirmative et confirme sa jurisprudence (Cass. Civ III : 3.7.02). Elle retient que la reproduction d'une version erronée de l'article 15-II de la loi du 6 juillet 1989 n'entraîne la nullité du congé pour vendre que si le locataire qui invoque cette irrégularité justifie d'un grief.

Le congé envoyé par lettre recommandée avec accusé de réception est une notification, et la nullité des notifications est régie par les dispositions relatives à la nullité des actes de procédure qui imposent un grief (code de procédure civile : art.694). Les juges du fond apprécient au cas par cas s'il y a ou non un grief. En l'espèce, les locataires n'avaient ni les moyens ni l'intention de se porter acquéreurs. Le congé délivré par le bailleur, bien qu'il ne fasse pas état du nouveau droit de préemption du locataire en cas de vente à un tiers à un prix plus avantageux, est donc considéré comme valable.

Validité du congé non signé par le bailleur ni par le mandataire

(Cass. Civ III : 16.5.08)

Le congé délivré par le bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, portant mention du nom de la bailleuse, personne physique, est valable même s'il est signé par un tiers qui n'indique ni son nom ni sa qualité de mandataire. La seule mention que doit comporter un congé à peine de nullité est le motif allégué (reprise, vente ou motif légitime et sérieux).

En l'espèce, le fils du bailleur a délivré un congé donné aux locataires par courrier dactylographié à en-tête du bailleur et signé le document de façon illisible avec la mention « P/o », aucune indication ne permettant de l'identifier.

Le bailleur demandait à la justice de faire déclarer ce congé valable. La Cour de cassation lui donne raison considérant qu'il n'y a pas lieu d'ajouter à l'article 15 I de la loi du 6 juillet 1989 une condition qu'il ne comporte pas.

Cette solution peut paraître contraire au principe selon lequel c'est la signature qui donne à l'acte sous seing privé sa valeur : un acte non signé n'a aucune force probante, si ce n'est comme commencement de preuve par écrit.

Cependant, ce principe connaît des tempéraments, ainsi l'acte non signé peut, en fonction des circonstances, être retenu par le juge comme commencement de preuve par écrit, même s'il est dactylographié, dans la mesure où la partie à laquelle on l'oppose reconnaît l'avoir dactylographié elle-même (Cass. Civ I : 17.1.61).

Dès lors que le congé n'est pas contesté par le bailleur, en l'espèce il en réclamait la validité, cet acte est valable et doit produire ses effets.

Notification de l'assignation au préfet

(Cass. Civ III : 16.4.08)

La demande en résiliation de bail fondée, même partiellement, sur l'existence d'une dette locative doit

être notifiée au préfet au moins deux mois avant l'audience à peine d'irrecevabilité. Le défaut de respect de cette obligation entraîne l'irrecevabilité de la demande.

Prévention des expulsions et responsabilité de l'Etat (CE : 16.4.08)

Lorsque le bail de l'occupant d'un logement appartenant à un organisme d'habitation à loyer modéré ou géré par lui est résilié par décision judiciaire pour défaut de paiement de loyer et de charges, la signature d'un protocole d'accord conclu entre l'organisme et l'intéressé en vue du rétablissement du bail vaut titre d'occupation et donne droit à l'aide personnalisée au logement (CCH : L.353-15-2).

Par la conclusion d'un tel protocole d'accord, l'organisme bailleur manifeste sa volonté de renoncer à faire procéder à l'expulsion de l'occupant du logement. En conséquence, à compter de sa conclusion, l'Etat n'a plus à prêter son concours à l'exécution de l'ordonnance d'expulsion, et ne peut voir sa responsabilité engagée à raison de son refus de prêter ce concours.

Si l'occupant du logement ne remplit pas ses engagements financiers, le bailleur peut notifier au préfet la dénonciation du protocole et cette notification doit être regardée, même lorsqu'elle ne le mentionne pas expressément, comme valant réquisition de prêter le concours de la force publique à l'expulsion du locataire. Le défaut de réponse à cette réquisition dans un délai de deux mois équivaut à un refus, qui est de nature à engager la responsabilité de l'Etat.

Concrètement si l'organisme bailleur dénonce le protocole au préfet par courrier le 7 février 2006, la responsabilité de l'Etat peut être engagée au terme d'un délai de deux mois suivant ce courrier soit le 7 avril 2006 au plus tôt. Les indemnités dues par l'Etat en raison du refus du concours de la force publique seront à verser à l'organisme à compter de cette date.



DEMUNIS / INSALUBRITE

Résidences hôtelières à vocation sociale

(circulaire du 8.4.08 : BOMELT du 10.5.08)

Cette circulaire relative aux résidences hôtelières à vocation sociale et ses annexes présentent de manière détaillée les caractéristiques des résidences hôtelières à vocation sociale et la procédure d'agrément de ces résidences et de leurs exploitants.

Taxe d'habitation / hébergement

temporaire/ exonération (CE : 21.3.08)

Les associations hébergeant temporairement des personnes défavorisées sont exonérées du paiement de la taxe d'habitation. Un tribunal commet une erreur de droit en refusant l'exonération au motif qu'une durée d'occupation supérieure à six mois ne constituait plus une occupation temporaire. En l'espèce, le caractère

temporaire de ces logements était suffisamment démontré par le fait que ces logements étaient contractuellement mis à disposition pour une durée d'un mois renouvelable avec une durée maximale de deux ans.

Commandement de quitter les lieux / information du préfet (CE : 14.4.08)

Un occupant sans titre reçoit un commandement de quitter les lieux, il dispose d'un délai de deux mois. L'huissier doit en informer le préfet afin que celui-ci saisisse les organismes sociaux pour permettre le relogement. Cette information doit normalement s'opérer par le biais d'une lettre recommandée mais l'envoi d'une lettre simple ne remet pas en cause la procédure. Une application souple du texte est donc admise.

Avis défavorable d'une commission Dalo

(TA Paris, ordonnance de référé : 20.5.08)

Le droit à un logement décent et indépendant est garanti à toute personne qui, résidant sur le territoire français de façon régulière et stable, n'est pas en mesure d'y accéder par ses propres moyens ou de s'y maintenir. Ce droit est garanti par deux recours : un recours amiable devant la commission de médiation et, à défaut de proposition de logement ou d'accueil en structure adaptée, un recours contentieux devant le tribunal administratif ; celui-ci peut ordonner non seulement le logement, ou le relogement, mais aussi l'hébergement du demandeur. Ce recours contentieux ne sera ouvert qu'à compter du 1^{er} décembre 2008.

Il n'en demeure pas moins qu'un avis défavorable de la commission de médiation sur une demande de logement constitue un acte faisant grief susceptible de recours contre excès de pouvoir devant le juge administratif. C'est dans ce cadre que le recours a été introduit devant la justice administrative.

Le demandeur résidait dans un centre d'hébergement et de réinsertion sociale depuis dix-neuf mois, sa demande répondait à priori aux critères de priorité limitativement énumérés par la loi. Sont notamment prioritaires, les personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement de façon continue depuis plus de six mois (CCH : L.441-2-3 III). La commission a cependant refusé de prendre en compte sa demande, au motif que la condition relative à l'urgence du dossier ne semblait pas satisfaite.

Le juge des référés a retenu le moyen tiré de l'erreur de droit commise par la commission (la formulation très succincte du motif retenu par la commission ne permettant pas de s'assurer qu'elle s'était livrée à un examen suffisamment approfondi et individualisé du caractère urgent de la demande) et jugé en conséquence que « la situation de l'intéressée et de ses deux enfants est constitutive d'une urgence ».

En particulier, le juge des référés souligne que la commission ne semble pas s'être suffisamment interrogée sur :

- le fait que cette demande se trouvait en concurrence avec d'autres ;

- la durée du séjour de la requérante dans un centre d'hébergement ;
- le terme prévu de ce séjour, dont il lui appartenait de s'informer, par le biais d'une mesure d'instruction (une prolongation de l'hébergement après le 9 juin était-elle envisageable ?) ;
- la pertinence d'un tel hébergement en centre de réinsertion, s'agissant d'une personne salariée et sans doute déjà socialement intégrée, pour laquelle un logement social pouvait paraître plus adapté.

La prise en compte de l'ensemble de ces paramètres aurait seule pu permettre d'apprécier correctement le caractère urgent du dossier.

Dans son commentaire de la décision, le commissaire du gouvernement souligne que le caractère souvent laconique des motifs retenus par les commissions peut prêter à contestation, mais il ajoute que le bien fondé de l'appréciation portée par les commissions sur le caractère prioritaire et urgent de la demande ne devrait être que rarement mis en cause devant la juridiction administrative. La commission de médiation disposant d'une certaine latitude pour apprécier le caractère ou non prioritaire et urgent de la demande, l'erreur manifeste d'appréciation devrait être assez rarement sanctionnée, le juge ne pouvant exercer qu'un contrôle restreint.

Cette décision devrait, pour le moins, inciter les commissions à une meilleure motivation de leurs avis.

Immeuble insalubre / contrats en cours

(Cass. Civ III : 19.3.08)

Lorsque l'immeuble est frappé d'un arrêté d'insalubrité, l'occupant a droit à la suspension du paiement des loyers ; il peut également demander la restitution de loyers versés en contrepartie de l'occupation du logement, indûment perçus par le propriétaire. Ce droit est reconnu à l'occupant du logement insalubre, alors même qu'il avait connaissance de la situation de l'immeuble.



CONTRATS

Vente HLM / plafonds de prix de vente

(circulaire du 29.1.08 / BOATEM du 10.3.08)

Les organismes HLM sont autorisés à construire, à acquérir ou à acquérir et améliorer des logements en vue de leur vente à des particuliers à titre de résidence principale en respectant notamment des prix de vente maxima au m² (CCH : R.443-34). Une distinction est opérée selon que l'opération relève de la TVA à 19,6 % (taux normal) ou de la TVA à 5,5 % (taux réduit, notamment en PSLA et pour l'accession en zone ANRU).

La circulaire du 29 janvier 2008 donne la valeur des plafonds de prix de vente maxima que doivent respecter les organismes HLM qui réalisent de telles opérations (dites d'accession). Les valeurs retenues prennent en compte la révision intervenue au 1^{er} janvier 2008.

Convention de réservation / opposabilité / vente (Cass. Civ III : 7.5.08)

On sait qu'en contrepartie de l'intervention du 1 % sous forme de prêt dans des opérations locatives, les organismes gestionnaires du 1 % logement concluent avec les bailleurs des contrats de réservation locative. Dans ce cadre, les locataires sont choisis par les organismes gestionnaires. Dans cet arrêt, la Cour de cassation rappelle une solution classique. En cas de vente des logements concernés, la convention de réservation qui n'a été ni publiée, ni annexée à l'acte de vente n'est pas opposable au nouvel acquéreur. Dans cette espèce, la Cour a également rejeté l'argument selon lequel en raison de la faiblesse des loyers, l'acquéreur ne pouvait ignorer l'existence d'une convention de réservation.

Rétractation de l'offre d'achat non acceptée (Cass. Civ III : 7.5.08)

Dans l'arrêt du 7 mai 2008, l'acquéreur avait signé (avant la loi SRU), moyennant versement d'un dépôt de garantie, une proposition d'achat laissant trois jours aux vendeurs pour accepter. Il avait retiré son offre un jour avant l'acceptation des vendeurs dans le délai qui leur était imparti. La Cour de cassation retient que l'offre d'achat faite par un acheteur pour une durée déterminée ne peut être rétractée avant l'expiration de cette date. En conséquence, en cas d'acceptation par le vendeur dans le délai de validité, l'acheteur est tenu d'y donner suite (code civil : art.1134).

Depuis la loi SRU du 13 décembre 2000, l'acquéreur dispose d'un délai de rétractation de sept jours pour tout avant-contrat (y compris la promesse d'achat) ayant pour objet l'acquisition par un non-professionnel d'un immeuble ancien ou neuf (CCH : L.271-1) et toute promesse d'achat faite à titre onéreux est nulle (code civil : art.1589-1).

Saisie immobilière d'un lot / vente amiable / action en rescision pour lésion (Cass. Civ III : 4.6.08)

La Cour de cassation apporte une nouvelle illustration des conditions de recevabilité d'une action en rescision pour lésion en matière de vente immobilière (code civil : art.1674 et suivants).

A l'occasion d'un précédent arrêt rendu en matière de procédure collective, les magistrats avaient estimé qu'une telle action était irrecevable à l'occasion de ventes qualifiées de judiciaires car réalisées « sous le contrôle et l'intervention de la justice » (Cass. Com : 16.6.04).

Il est aujourd'hui admis qu'un tel recours est ouvert à l'encontre de ventes amiables intervenues avec l'accord d'un créancier à l'occasion d'une procédure de saisie immobilière diligentée par ce dernier.

En l'espèce, une procédure de saisie immobilière est engagée par un créancier hypothécaire en garantie d'un prêt. Le débiteur fait un recours sur le fondement de la lésion, s'estimant lésé par la vente amiable intervenue avec l'accord de son créancier.

Rejetée par les juges du fond, sa demande a été accueillie par la Cour de cassation qui a considéré qu'il s'agissait d'une vente ayant un caractère amiable dès lors qu'elle a été réalisée avec l'accord du créancier poursuivant, et ce même si la procédure de saisie était placée sous le contrôle d'une autorité judiciaire.



ASSURANCE CONSTRUCTION

Immixtion fautive du maître d'ouvrage / exonération de la responsabilité du constructeur (Cass. Civ III : 6.5.08)

L'immixtion fautive du maître de l'ouvrage est une cause d'exonération de la responsabilité des constructeurs. Encore faut-il caractériser cette immixtion et établir la compétence notoire du maître de l'ouvrage dans la technique de la construction et du bâtiment. La condition est double : il doit y avoir immixtion fautive et compétence notoire (Cass. Civ III : 6.3.02). Le fait pour le maître de l'ouvrage, professionnel de l'immobilier, d'avoir fourni des matériaux et dirigé l'exécution des travaux ne suffit pas à caractériser l'immixtion fautive. La Cour de cassation conforte la jurisprudence selon laquelle la qualité de professionnel de l'immobilier est insuffisante à elle seule pour établir la compétence notoire (Cass. Civ III : 21.2.84). La Cour de cassation a déjà retenu que la réserve de la direction de l'exécution des travaux et de l'assistance aux opérations de réception ne suffit pas à caractériser l'immixtion fautive du maître de l'ouvrage ou son acceptation délibérée des risques (Cass. Civ III : 8.6.04). L'immixtion se traduit par un acte positif (Cass. Civ III : 1.2.89), une prise de responsabilité au sens technique, comme par exemple imposer son plan (Cass. Civ III : 17.10.72), un système de fondations (Cass. Civ III : 5.6.84). L'immixtion est également retenue lorsque le maître de l'ouvrage, par choix délibéré et par souci excessif d'économie, après avoir été mis en garde, a décidé en toute connaissance de cause, de retenir un procédé constructif entraînant un risque de désordres (Cass. Civ III : 25.1.95 et 20.3.02).

Trouble anormal de voisinage / travaux réalisés par le sous-traitant / responsabilité de l'entrepreneur principal (Cass. Civ III : 21.5.08)

Par cette décision, la Cour de cassation confirme le revirement de jurisprudence opéré en 1998 en matière de troubles anormaux de voisinages causés à l'occasion de travaux de construction.

Pour mémoire, il y a dix ans, les magistrats avaient admis la faculté pour les voisins lésés de rechercher la responsabilité de l'entrepreneur ou du sous-traitant sur le fondement des troubles anormaux de voisinage, au lieu de celle du propriétaire qui auparavant était systématiquement mise en cause (Cass. Civ III : 18.3.03 / Cass. Civ III : 30.6.98).

Par la suite, cette solution avait été étendue au constructeur, ce dernier qualifié pour la première fois de « voisin occasionnel » pouvant voir sa responsabilité

engagée en raison des troubles qu'il cause par son chantier. Il en résulte que le maître de l'ouvrage mis en cause à titre principal, a la faculté d'exercer une action récursoire contre le constructeur ou le sous-traitant, sans avoir à prouver leur faute (Cass. Civ : 22.6.05 / cf. Habitat Actualité n° 95).

La Cour de cassation rappelle aujourd'hui qu'en matière de troubles de voisinage, le voisin lésé doit orienter son recours à l'encontre de l'auteur réel des nuisances, ce dernier étant considéré comme un « voisin occasionnel ». Elle ajoute une précision importante : l'entrepreneur principal ne pourra voir sa responsabilité engagée s'il n'a causé aucun dommage. L'entrepreneur principal n'est donc plus comme en 1998 responsable « de plein droit ».

En l'espèce, les voisins lésés par la présence de poussière sur leur floraison doivent alors exercer leur action contre le sous-traitant ayant réalisé les travaux de terrassement litigieux.

Cette solution paraît équitable, et présente l'avantage d'éviter les recours systématiques des voisins contre le maître de l'ouvrage ou l'entrepreneur principal, ces derniers étant alors contraints d'envisager des actions récursoires contre les auteurs réels desdits troubles.

Désormais, seul l'auteur réel des nuisances devra être mis en cause en raison de sa qualité de « voisin occasionnel », l'entrepreneur principal n'étant plus comme en 1998 responsable de plein droit des troubles excédant les inconvénients normaux du voisinage.

Fondement délictuel de l'action d'un tiers / manquement contractuel / devoir de surveillance du sous-traitant

(Cass. Civ III : 27.3.08)

La Cour de cassation nous apporte une nouvelle illustration d'une solution de principe déjà établie.

Pour mémoire, les magistrats avaient admis qu'un tiers à un contrat, victime d'un dommage, pouvait agir sur le fondement de la responsabilité délictuelle contre l'un des contractants en invoquant une faute contractuelle (Cass. AP : 6.10.06).

Cette solution est aujourd'hui appliquée à des manquements contractuels intervenus à l'occasion de travaux de construction.

En l'espèce, le maître de l'ouvrage mandaté par deux clients avait commandé à un entrepreneur des travaux de tuyauterie. Ce dernier fait intervenir un sous-traitant pour la réalisation de travaux de soudure. Ces clients déplorant d'importantes fuites dues à des malfaçons dans les soudures, assignent l'entrepreneur principal en invoquant sa faute dans la surveillance du sous-traitant. La Cour de cassation fait droit à ces demandes, et rappelle que la responsabilité délictuelle de l'entrepreneur principal peut être engagée à l'égard du client du maître de l'ouvrage, tiers au contrat, en cas de faute contractuelle consistant en un défaut de surveillance du sous-traitant.

Précisons que dans les faits d'espèce, le défaut de surveillance consiste dans le fait de ne pas avoir « veillé

au respect par le sous-traitant des instructions qui lui avaient été données quant à la qualité des soudures à réaliser ».



COPROPRIETE

Accès aux immeubles en copropriété

(recommandation n° 25 de la CRC (1.7.08))

La Commission relative à la copropriété a élaboré une nouvelle recommandation qui concerne l'accès aux immeubles en copropriété.

La loi ENL du 13 juillet 2006, puis la loi du 5 mars 2007 sur la prévention de la délinquance, ont modifié la réglementation en la matière. Les nouvelles dispositions relatives aux modalités d'ouverture en présence d'un système de fermeture totale de l'immeuble avaient suscité de nombreuses interrogations quant à la mise en œuvre du nouveau dispositif.

Travaux en vue de prévenir les atteintes aux biens et aux personnes

Depuis la loi ENL, ces travaux sont votés à la majorité de l'article 25, c'est-à-dire la majorité de tous les copropriétaires, présents ou non.

La commission rappelle que les travaux concernés ont été étendus par la loi de 2006. Relèvent désormais d'un vote à la majorité de l'article 25 les travaux relatifs à l'accès à l'immeuble proprement dit, mais aussi de manière plus large, tous les travaux d'équipement et d'installation qui concernent la sécurité des biens et des personnes : installation de vidéo surveillance, de détection incendie...

Dans la mesure où les travaux rendraient nécessaires la réalisation de travaux dans les parties privatives, la commission recommande au syndic d'obtenir l'autorisation de chacun des copropriétaires concernés. Le professionnel est aussi invité à attirer l'attention des copropriétaires sur la durée du ou des contrats de maintenance portant sur les équipements d'accès à l'immeuble. Ces contrats d'entretien relèvent d'un vote à la majorité de l'article 24.

Délibérations relatives aux modalités d'ouverture de l'immeuble

Les délibérations relatives aux modalités d'accès aux immeubles sont prises à la majorité de l'article 26

(majorité en nombre des membres du syndicat représentant au moins les deux-tiers des voix des copropriétaires). La commission constate que l'article 26e de la loi du 10 juillet 1965 ne concerne que les immeubles pourvus d'un dispositif permettant une fermeture totale de l'immeuble, c'est-à-dire d'un verrouillage permanent des accès à l'immeuble au moyen d'un dispositif spécifique empêchant le libre accès. La recommandation ne donne pas d'exemples précis, mais on peut penser que sont notamment visés les digicodes, serrures magnétiques, interphones....

Elle rappelle que, dès lors que l'immeuble est pourvu d'un dispositif permettant la fermeture totale de l'immeuble et que cette fermeture totale est compatible

avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété (en l'absence d'une décision d'ouverture), le système doit en principe être actif en permanence. En effet, les mesures adaptées par la loi ENL de juillet 2006 et par la loi sur la prévention de la délinquance de mars 2007 ont pour objectif de répondre à une demande forte des copropriétaires qui aspirent à être en sécurité à l'intérieur de leur copropriété.

Le législateur permet la fermeture totale d'un immeuble en copropriété, mais celle-ci doit être compatible avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété. Aussi, pour le cas où l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété n'est pas compatible avec le dispositif de fermeture totale de l'immeuble, la commission recommande au syndic de soumettre à chaque assemblée générale et après concertation avec le ou les copropriétaires intéressés, une proposition relative aux modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles.

En dehors du cas où le dispositif de fermeture de l'immeuble n'est pas compatible avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété, l'assemblée générale peut décider « à chaque fois qu'elle l'estime nécessaire » des conditions d'ouverture des portes d'accès aux immeubles. Dans ce cas, il est recommandé au syndic de proposer des modalités d'ouverture qui sont, soit strictement nécessaires à l'objectif recherché, soit strictement nécessaires à l'exercice de l'activité autorisée par le règlement de copropriété et compatible avec le dispositif de fermeture de l'immeuble.

Le syndic est invité à préciser dans la proposition d'ouverture des accès les périodes d'ouverture (mois, jours et heures), ainsi que le dispositif technique mis en place.

L'article voté par la loi du 5 mars 2007 prévoit que la décision d'ouverture est valable jusqu'à la tenue de l'assemblée générale suivante. Sur ce point, la commission conseille au syndic de veiller à porter la question des modalités d'ouverture au vote de l'assemblée générale qui suit celle au cours de laquelle a été prise la décision d'ouverture. A défaut, cette dernière devient caduque lors de la tenue de l'assemblée générale suivante et la fermeture totale des portes d'accès aux immeubles s'impose alors.

Enfin, la recommandation s'adresse aux copropriétaires bailleurs. Ces derniers sont invités à s'assurer que les modalités d'accès à l'immeuble proposées à l'assemblée générale sont compatibles avec une activité autorisée par le règlement de copropriété et que pourrait exercer son ou ses locataires(s). On leur recommande d'informer ces derniers dans les meilleurs délais, d'une part des décisions prises par l'assemblée en matière d'ouverture et de fermeture des portes d'accès aux immeubles, et d'autre part de la réalisation de travaux dans les parties privatives des lots loués.

Convocations aux assemblées générales

(recommandation n° 1 de la CRC)

La première recommandation de la commission relative à la copropriété concerne les convocations aux assemblées générales. Un premier travail d'actualisation avait été fait en mars 2006 avant la publication du décret du 1^{er} mars 2007. Pour mémoire le texte a réduit le délai de convocation de l'assemblée générale de 15 à 21 jours. De même depuis avril 2007, les copropriétaires ont la possibilité de communiquer au syndic leur numéro de télécopie afin que le syndic procède aux convocations par fax avec récépissé. La recommandation n° 1 intègre ces changements et se substitue à la recommandation de mars 2006.

Division des immeubles / publicité foncière / états descriptifs de division

(recommandation n° 5 de la CRC)

Cette nouvelle recommandation de la commission relative à la copropriété annule et remplace la précédente recommandation n° 5 consacrée à la publicité foncière des états descriptifs de division. Elle intéressera surtout les conservateurs des hypothèques et les notaires. Elle a principalement pour objet d'éviter la confusion entre division en volumes et copropriété. Plus détaillée que la précédente, elle devrait faciliter la rédaction des états descriptifs de division, notamment lorsqu'une ou plusieurs copropriétés sont comprises dans un ou plusieurs volumes.

Statut de la copropriété des immeubles

bâti *(Rép. Min : JO Sénat du 29.5.08)*

Seuls les copropriétaires, titulaires de droits réels, peuvent être membres d'une association syndicale libre et non le syndicat des copropriétaires. Les statuts d'une ASL peuvent prévoir qu'un syndicat de copropriétaires compris dans son périmètre représente les copropriétaires à l'AG, le syndicat (en la personne du syndic) devenant le mandant des copropriétaires pris individuellement. Pour engager les copropriétaires dans le vote de travaux importants, l'accord de chacun d'eux doit être préalablement recueilli. La demande en paiement des charges par l'association doit être effectuée directement auprès de ces copropriétaires pris individuellement.

Assemblée générale / voix des copropriétaires majoritaires / abus de majorité

(Cass. Civ III : 2.7.08)

La Cour de cassation apporte une précision importante quant à l'interprétation de l'article 22 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965. Les magistrats précisent les modalités du droit de vote d'un copropriétaire majoritaire.

Chaque propriétaire dispose d'un droit de vote proportionnel à l'importance de la quote-part qu'il détient sur les parties communes. Toutefois, et afin d'éviter les abus de majorité, le législateur avait instauré la règle suivante : un copropriétaire qui possède plus de la moitié des tantièmes verra le nombre de ses voix réduit « à la somme des voix des autres copropriétaires » (loi du 10.7.65 : art.22).

Par cette décision, les magistrats apportent un éclairage quant à la mise en œuvre de cette réduction de voix : il faut comprendre par « voix des autres copropriétaires », les voix de l'intégralité des copropriétaires et non les voix des copropriétaires présents ou représentés.

Pour mémoire, il convient de rappeler que les juges du fond avaient adopté la solution contraire en 2006, décision qui est aujourd'hui clairement censurée (CA Paris : 19.10.06).

Cette décision présente donc l'avantage de la simplicité. Le calcul de la réduction sera identique pour tous les votes et toutes les assemblées. Toutefois, il reste à craindre qu'elle ne règle pas les situations de blocage dans les copropriétés où il règne un fort taux d'absentéisme. Cela impose alors aux copropriétaires minoritaires d'être plus assidus aux assemblées de copropriété.

Syndic / carte professionnelle / droit à rémunération

(Cass. Civ III : 2.7.08 et Cass. Civ III : 27.3.08)

La profession de syndic professionnel est régie par la loi spéciale sur la copropriété et son décret d'application, et par la loi Hoguet.

Dans deux arrêts récents la Cour de cassation se prononce sur la condition d'exercice de cette profession et plus spécifiquement sur l'exigence d'une carte professionnelle (1^{ère} espèce) et sur le droit à rémunération pour le premier syndic d'une copropriété (seconde espèce).

En matière de carte professionnelle, la Cour de cassation avait déjà jugé que le syndic professionnel devait être détenteur d'une carte de gestion immobilière lors de sa désignation par l'assemblée générale des copropriétaires (Cass. Civ III : 4.1.96). A défaut, la décision était entachée de nullité.

Cette fois-ci, la question posée à la Cour était de savoir si le non-renouvellement de la carte de gestion immobilière exigée par la loi Hoguet était un motif de nullité des assemblées générales tenues et convoquées par le syndic.

La Cour répond de façon positive et large : un syndic de copropriété ne peut poursuivre ses fonctions en l'absence de renouvellement ou en cas de retrait de la carte professionnelle. Pour mémoire, depuis le 1^{er} janvier 2006 la carte professionnelle est délivrée pour dix ans.

Le deuxième arrêt rappelle le principe du droit à rémunération pour le syndic et l'applique au cas d'un syndic nommé par le règlement de copropriété.

Lorsqu'un immeuble en copropriété est construit, il est fréquent que le règlement de copropriété nomme un syndic provisoire. Cette nomination est soumise à la ratification de la première assemblée générale des copropriétaires. Cependant la seule désignation de ce premier syndic par l'assemblée générale ne suffit pas. La Cour de cassation rappelle que le professionnel doit justifier d'un mandat écrit ou d'une décision de nomination de l'assemblée ayant fixé sa rémunération. A défaut, le syndic pourra se voir condamner à

rembourser au syndicat des copropriétaires des sommes versées au titre de sa rémunération.

Ce remboursement est dû quand bien même les comptes ont été approuvés et le quitus donné.

Obligation d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat des copropriétaires *(Cass. Civ III : 9.4.08)*

Le syndic a l'obligation dans les trois mois de sa désignation, sauf décision contraire de l'assemblée générale, d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat sur lequel sont versées toutes les sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat. A défaut, le mandat du syndic est nul de plein droit au terme de ce délai. La Cour de cassation a déjà eu l'occasion de préciser qu'un sous-compte du syndicat dans les comptes du syndic ne peut être qualifié de compte bancaire séparé et cela malgré l'exclusion de toutes interférences avec quelques autres comptes bancaires (Cass. Civ III : 3.5.01). Dans l'arrêt du 9 avril 2008, elle énonce que le syndicat des copropriétaires doit être titulaire d'un compte bancaire ou postal séparé ouvert à son nom. Cette condition n'est pas remplie pour un compte dont le titulaire est le syndic et lorsque les demandes de prélèvement automatique proposées aux copropriétaires par le syndic indiquent que le créancier est le syndic ; ceci même si le compte fonctionne séparément de tous les autres comptes ouverts par le syndic et n'enregistre que les opérations propres à la copropriété concernée.



QUALITE DE L'HABITAT

Risque d'exposition au plomb : nouvelle obligation pour les bailleurs au 12.8.08

Obligatoire si le logement est situé dans un immeuble (y compris une maison individuelle) construit avant le 1^{er} janvier 1949, quelle que soit la zone géographique, un constat de risque d'exposition au plomb devra être fourni par les bailleurs et être annexé aux baux lors de leur signature ou de leur renouvellement intervenant à compter du 12 août prochain. Cette obligation prévue par la loi du 9 août 2004 s'applique à tous les propriétaires du secteur privé (personne physique, ou personne morale -société, compagnie d'assurance), ou du secteur public (organisme HLM, par exemple), quel que soit le régime de la location (location nue, meublée ou saisonnière, logement de fonction et location consentie à des travailleurs saisonniers). Elle ne s'applique pas en revanche pour les logements-foyers.

Le constat de risque d'exposition au plomb s'ajoutera au diagnostic de performance énergétique et, le cas échéant, à l'état des risques naturels et technologiques qui doivent d'ores et déjà être inclus dans le dossier de diagnostic technique annexé au bail lors de sa signature ou son renouvellement. Pour en savoir plus www.anil.org.

Entrée en vigueur du diagnostic technique des installations électriques

(décret du 22.4.08 : JO du 24.4.08)

L'obligation de fournir un état relatif à l'installation intérieure d'électricité, lorsque celle-ci a plus de quinze ans, en cas de vente d'un logement s'appliquera à compter du 1^{er} janvier 2009.

Le décret dont la publication était attendue pour permettre l'entrée en vigueur de ce nouveau diagnostic en précise également le contenu.

► *Dans quels cas faut-il produire un état de l'installation intérieure d'électricité ?*

- A compter du 1^{er} janvier 2009, un état de l'installation intérieure d'électricité doit être produit par le vendeur à l'acquéreur, lorsque cette installation a été réalisée depuis plus de quinze ans.

Il est réalisé sur l'ensemble de l'installation électrique privative des locaux à usage d'habitation et de leurs dépendances. Il doit dater depuis moins de trois ans à la date à laquelle il doit être fourni. Pour mémoire, il devra être joint au dossier de diagnostic technique, lequel, depuis le 1^{er} novembre 2007, doit obligatoirement être annexé à la promesse de vente ou à défaut de promesse, à l'acte authentique.

- A compter du 1^{er} janvier 2009, en l'absence, lors de la signature de l'acte authentique, de l'état relatif aux installations d'électricité, le vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

Deux documents peuvent toutefois tenir lieu d'état de l'installation intérieure d'électricité, dès lors qu'ils ont été établis depuis moins de trois ans à la date à laquelle l'état doit être produit : le certificat de conformité aux règles techniques et de sécurité effectué par un organisme agréé, et le diagnostic réalisé avant le 1^{er} novembre 2007 dans le cadre d'opérations organisées par les distributeurs d'électricité.

► *Le contenu de l'état de l'installation intérieure d'électricité :*

Etabli à partir d'un modèle type réglementé, l'état de l'installation intérieure d'électricité vérifie l'existence et les caractéristiques :

- d'un appareil général de commande et de protection, ainsi que son accessibilité ;
- d'au moins un dispositif différentiel de sensibilité appropriée aux conditions de mise à la terre, à l'origine de l'installation électrique ;
- d'un dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit ;
- d'une liaison équipotentielle et d'une installation électrique adaptée aux conditions particulières des locaux contenant une baignoire ou une douche.

Il identifie les matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage ou présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension, ainsi que les conducteurs non protégés mécaniquement.

► *Qui l'établit ?*

L'état de l'installation intérieure d'électricité doit être établi (comme tous les documents qui doivent être joints au dossier de diagnostic technique, à l'exception de l'état des risques naturels et technologiques), par un

professionnel satisfaisant à des critères de compétence et ayant souscrit une assurance couvrant pour son intervention les conséquences d'un engagement de sa responsabilité civile professionnelle.

- Depuis le 1^{er} novembre 2007, toute personne qui effectue un diagnostic doit être certifiée par un organisme accrédité par le COFRAC, Comité français d'accréditation. Cette certification lui sera délivrée pour cinq ans.

- Les professionnels du diagnostic ne doivent avoir aucun lien de nature à porter atteinte à leur impartialité et à leur indépendance, ni avec le propriétaire ou son mandataire (notamment agent immobilier ou notaire), ni avec toute entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il leur est demandé l'un ou l'autre des diagnostics.

Les diagnostiqueurs doivent remettre à leur client un document attestant qu'ils sont en règle au regard de ces obligations.

Des sanctions pénales sont prévues (amende de 1 500 € portée à 3 000 € en cas de récidive) tant pour la personne qui établit un diagnostic ou constat sans respecter les règles de compétences, d'organisation et d'assurance ou les conditions d'impartialité et d'indépendance, que pour le vendeur qui, en vue d'établir un diagnostic fait appel à une personne qui ne remplit pas les conditions requises (décret du 5.9.06).

Diagnostics / diagnostic de performance énergétique

(décret du 15.5.08 : JO du 18.5.08)

Le décret apporte plusieurs petites modifications :

▪ *Location à caractère saisonnier* : le DPE n'est pas obligatoire, dès lors que le bâtiment ou la partie de bâtiment résidentiel est destiné à être utilisé moins de quatre mois par an. Ceci permet d'exclure principalement les locations saisonnières, lorsque le logement est utilisé moins de quatre mois par an. Attention, ce n'est pas la durée du bail qui importe, mais bien la durée d'utilisation : autrement dit, un logement loué six mois dans l'année avec des locations, successives ou non, d'un mois par exemple, est soumis à l'obligation du DPE.

En cas de location saisonnière, le propriétaire peut ne remettre au locataire avec le contrat de location qu'une partie du contenu réglementé du DPE (arrêté à paraître). Toutefois, il doit tenir le DPE à la disposition du locataire.

▪ *Toutes locations* : le dossier de diagnostic technique qui contient, notamment le DPE doit être annexé au contrat de location ou lors du premier renouvellement intervenant à compter du 1^{er} juillet 2007 (date d'entrée en vigueur de l'obligation de fournir un DPE). Le DPE doit ensuite être annexé au renouvellement intervenant à une date postérieure à l'expiration du délai de validité du diagnostic, qui est de dix ans.

Ces précisions évitent d'être obligé de fournir un nouveau DPE à chaque renouvellement, alors que celui-ci est toujours valide.

- **Autres locaux** : des précisions sont apportées quant aux bâtiments ou parties de bâtiments clos et couverts pour lesquels un DPE n'est pas obligatoire :
 - les bâtiments ou parties de bâtiments non chauffés ou pour lesquels les seuls équipements fixes de chauffage sont des cheminées à foyer ouvert et, ne disposant pas de dispositif de refroidissement de locaux. En fait, cette disposition ne concerne pas les logements, puisque ceux-ci, au titre de la décence, doivent comporter une installation permettant un chauffage normal,
 - les bâtiments à usage agricole, artisanal ou industriel, autres que les locaux servant à l'habitation, dans lesquels le système de chauffage ou de refroidissement ou de production d'eau chaude pour l'occupation humaine produit une faible quantité d'énergie au regard de celle nécessaire aux activités économiques.

Convention sur l'affichage de la performance énergétique

(Convention Etat / Professionnels de l'immobilier du 19.5.08)
Anticipant sur une mesure qui devrait être reprise dans le projet de loi sur le Grenelle de l'environnement (cf. § propositions, projets), les organisations professionnelles de l'immobilier s'engagent, dans une convention signée avec l'Etat, à faire réaliser le diagnostic de performance énergétique dès la mise en vente ou en location des biens immobiliers, sans attendre la signature de la promesse de vente, comme le prévoit les textes dans leur état actuel.

Les organisations professionnelles et réseaux signataires de la convention inviteront leurs adhérents à intégrer les étiquettes énergie/climat dans les annonces affichées en vitrine, dans les catalogues et sur les sites internet qu'ils produisent ou qu'ils utilisent.

Sont signataires de cette convention avec Jean-Louis Borloo, ministre de l'Ecologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire, la Fédération nationale de l'immobilier (FNAIM), la Fédération nationale des administrateurs de biens (CNAB), le Conseil supérieur de l'administration de biens (CSAB), le Syndicat national des professionnels de l'immobilier (SNPI), l'Union nationale de l'immobilier (UNIT), la Fédération française de l'internet immobilier (FF2I) et les principaux réseaux.



URBANISME

Taxes et participations / taxe locale d'équipement et achèvement des travaux

(Rép. Min : JO AN du 22.4.08)

La délivrance du permis de construire constitue le facteur d'exigibilité de la taxe locale d'équipement (TLE), mais cette dernière n'est définitivement acquise qu'après l'achèvement des constructions autorisées. En cas de travaux réalisés sur le fondement d'un permis de construire annulé après la fin des travaux autorisés, il est admis que le bénéficiaire du permis de construire devient redevable de la TLE du seul fait de l'achèvement des travaux.

Cession à titre onéreux des terrains nus rendus constructibles / taxe forfaitaire

(Rép. Min : JO Sénat du 19.6.08)

La taxe forfaitaire ne s'applique pas aux cessions de terrains qui sont classés en zone constructible depuis plus de dix-huit ans.

L'exonération est justifiée par le cédant, à la demande de l'administration, au moyen d'un certificat d'urbanisme ou d'une attestation établis par la commune et précisant la date à laquelle le terrain est devenu constructible. Le bénéfice de l'exonération est acquis alors même que le terrain, constructible dix-huit ans auparavant, a pu être classé en zone non constructible puis de nouveau classé en zone constructible.

Cession de terrains constructibles / impôts et taxes

(Rép. Min : JO AN du 27.5.08)

Les communes peuvent instituer une taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus rendus constructibles par leur classement en zone urbaine ou à urbaniser par un plan local d'urbanisme ou un document en tenant lieu.

Cette taxe n'est pas déductible pour le calcul de la plus-value. En effet, le prix de cession à retenir pour le calcul de la plus-value brute est le prix réel réduit de certains frais supportés par le vendeur dont la liste est limitativement fixée par le code général des impôts et qui ne mentionne pas cette taxe forfaitaire.

Illégalité d'un document d'urbanisme / conséquence sur le permis de construire

(CE : 7.2.08)

Si le permis de construire ne peut être délivré que pour un projet qui respecte la réglementation d'urbanisme en vigueur, il ne constitue pas un acte d'application de cette réglementation.

Dès lors, l'illégalité d'un permis de construire ne résulte pas directement de la constatation de l'illégalité du document d'urbanisme. Il convient de vérifier si l'autorisation est contraire aux dispositions réglementaires antérieures remises en vigueur (CE : 12.12.86, « Gepro »).

En effet, l'annulation d'une règle d'urbanisme au regard de laquelle le permis a été instruit et délivré ne le prive pas nécessairement de base légale. Ainsi, l'illégalité d'un document d'urbanisme a pour conséquence de remettre en vigueur les dispositions réglementaires antérieurement applicables (CU : L.121-8).

L'arrêt apporte une précision : c'est au requérant, et non au juge, qu'il appartient d'invoquer le moyen selon lequel l'autorisation est contraire à ces dispositions antérieures. Son argumentation doit donc être double et démontrer l'illégalité de la règle en vigueur et de celle qui lui est substituée le cas échéant.

Autorisations d'urbanisme / notion de division en jouissance

(CE : 7.3.08)

La notion de division foncière, essentielle dans la définition du lotissement est clarifiée : la construction par un seul maître d'ouvrage et sur un même terrain de cinq habitations en vue de leur location ultérieure ne

constitue pas une division en jouissance de la propriété. En effet, cette opération ne confère à chacun des futurs locataires qu'un simple droit d'usage exclusif d'une maison individuelle et du terrain attenant sans entraîner, par elle-même, de division foncière.

La division en jouissance n'étant pas retenue, l'opération ne pouvait être regardée comme un lotissement.

Droit de préemption urbain / transfert de propriété d'un bien préempté / intérêt à agir du vendeur (CE : 21.5.08)

L'intérêt à agir du vendeur du bien préempté est largement entendu. Toute décision de préemption d'un bien apporte une limitation au droit de propriété du vendeur et affecte à ce titre ses intérêts. Dès lors celui-ci peut demander l'annulation pour excès de pouvoir de la décision de préemption d'une commune même si la cession a été réalisée au prix figurant dans la déclaration d'intention d'aliéner. De plus, que le transfert de propriété à la commune ait déjà eu lieu à la date du dépôt du recours pour excès de pouvoir ne fait pas disparaître l'atteinte portée aux intérêts du vendeur. Il a donc toujours un intérêt à agir contre la décision alors même qu'il n'est plus propriétaire du bien.



PROFESSIONNELS

Reconnaissance des qualifications professionnelles / transposition de la directive 2005/36/CE

(ordonnance du 30.5.08 : JO du 31.5.08)

La directive 2005/36/CE du Parlement européen et du Conseil du 7 septembre 2005 a fixé les règles relatives à la reconnaissance des qualifications professionnelles. L'ordonnance du 30 mai 2008 de transposition de cette directive améliore la prise en compte des principes européens pour l'exercice en France des activités d'architecte, de géomètre-expert et de contrôleur technique, afin de favoriser la mobilité des ressortissants désirant exercer ces professions. La directive doit faire l'objet d'un projet de loi de ratification qui sera déposé devant le Parlement avant le 31 août 2008, des décrets en Conseil d'Etat complétant le dispositif.

Agent immobilier / droit à indemnisation / responsabilité délictuelle de l'acquéreur (Cass. Ass. plén. : 9.5.08)

On se souvient que la première chambre civile de la Cour de cassation (Cass. Civ I : 27.4.04 cf. Habitat Actualité n° 91) avait jugé que dans la mesure où la commission prévue au mandat n'était pas due par l'acquéreur, l'agent immobilier ne pouvait se prévaloir d'un quelconque préjudice à son encontre. Plus précisément, l'acquéreur qui avait commis une faute ne pouvait être condamné au paiement de dommages et intérêts. Cependant, sur renvoi après cassation, la Cour d'appel avait condamné l'acquéreur à des dommages et intérêts. Devant cette condamnation, l'acquéreur a de nouveau engagé un pourvoi devant la Cour de cassation.

Ce pourvoi a fait l'objet d'un examen par l'assemblée plénière. Dans cette décision, la plus haute formation de la Cour de cassation se prononce très clairement en faveur de la responsabilité délictuelle de l'acquéreur fautif qui prive l'agent immobilier de son droit à commission. Dans ce cas, l'agent immobilier ne bénéficie pas d'un droit à commission (droit régi par les exigences de la loi Hoguet) mais d'un droit à indemnisation.

En l'espèce, pour tromper l'agent immobilier, l'acquéreur s'était présenté au professionnel sous un faux nom pour visiter un immeuble et identifier le vendeur. Il avait ensuite et sous son vrai nom conclu la vente directement avec le vendeur sans le concours de l'agence immobilière. L'agent immobilier s'était vu privé de sa commission alors que c'était par son entremise (et à une époque où il était titulaire d'un mandat du vendeur) que l'acquéreur avait été mis en rapport avec le vendeur.

La Cour juge que, même si au plan contractuel, l'acquéreur n'est pas le débiteur de la commission, il doit réparer le préjudice résultant pour l'agent immobilier de la privation de la commission. Dans cette affaire, le montant du préjudice a été fixé au même montant que la commission prévue dans le mandat.

Agent immobilier / mandat apparent / congé pour vente (Cass. Civ I : 5.6.08)

On sait qu'une personne peut se trouver engagée par un mandataire apparent, c'est-à-dire quelqu'un qui n'avait pas reçu d'elle un pouvoir de représentation, mais dont le comportement a pu de façon légitime induire le tiers en erreur sur ce point.

On sait aussi que depuis un arrêt du 30 janvier 2008 (cf. Habitat Actualité n°104), la Cour de cassation a énoncé très clairement que la théorie du mandat apparent n'avait pas vocation à s'appliquer dans le domaine des transactions immobilières soumises aux règles impératives de la loi Hoguet.

Cette fois-ci, la Cour de cassation juge qu'un bailleur n'est lié par l'acceptation de l'offre de vente contenue dans le congé délivré par un agent immobilier que dans la mesure où le professionnel est en mesure de justifier du respect des exigences impératives posées par la loi Hoguet et son décret d'application. Plus précisément, le professionnel doit pouvoir justifier d'un mandat de gestion écrit et de l'étendue de sa mission. A défaut, l'offre de vente contenue dans le congé n'est pas valable.

Concernant l'étendue de la mission confiée à l'agent immobilier, on peut rappeler que le congé pour vente est un acte de disposition qui ne peut pas être délivré sur la base d'un mandat de gestion qui serait conçu en termes très généraux. Généralement, l'agent immobilier qui gère le bien, fait signer une procuration à son mandant pour donner congé pour vente. On peut rappeler aussi que si l'agent immobilier détient un mandat de vente, le congé pour vente ne sera valable qu'en présence d'une mention expresse autorisant le mandataire à délivrer un congé pour vente (Cass. Civ I : 12.7.06).

Marchands de listes de biens immobiliers / contrat-type / clauses abusives

(Cass. Civ I : 30.10.07)

La Cour de cassation démontre qu'elle poursuit son action visant à supprimer les clauses dites « abusives » des contrats-type proposés par les professionnels, dès lors qu'elles créent un déséquilibre significatif entre les parties.

Elle annule, en raison de leur caractère abusif, deux clauses d'un contrat-type proposé par un marchand de listes : l'une est relative à la durée, l'autre concerne les informations relatives au bien proposé.

Rappelons que l'activité de vendeur de listes est réglementée, la profession étant soumise à la loi du 2 janvier 1970 (art.6) et au décret du 20 juillet 1972 (art.79-2). Il en résulte que tous les contrats proposés par un vendeur de listes doivent notamment comporter l'objet, la durée, ainsi que les caractéristiques du logement recherché.

En l'espèce, le contrat litigieux ne comportait aucune indication de durée, mais prévoyait que la prestation serait exécutée immédiatement par la remise d'une liste au client. En outre, une autre clause précisait que l'exactitude des informations concernant le bien est transmise au client sous la seule responsabilité du propriétaire.

Les magistrats les ont alors sanctionnées estimant que la première clause conduit illégitimement le consommateur à s'acquitter de la rémunération du professionnel dès la remise de la liste à la signature, quand bien même celle-ci serait inappropriée. Quant à la seconde clause, elle est écartée dès lors qu'il est considéré que le professionnel est tenu de s'assurer de la pertinence des listes proposées eu égard aux besoins de ses clients.

Cette décision s'inspire directement d'une recommandation émise par la commission des clauses abusives qui rappelle que le professionnel doit fournir une prestation conforme aux souhaits du client, et ne peut prévoir, par contrat d'autoriser le professionnel à fournir une prestation différente de celle sollicitée (recommandation n° 2002-01 B-2b).

Enfin, les magistrats semblent s'être inspirés de la législation en vigueur depuis 2004, alors que les faits d'espèce sont antérieurs à cette date. Désormais, la convention émise par un marchand de listes doit rappeler l'interdiction pour le professionnel de recevoir tout paiement préalablement à la parfaite exécution de son obligation de fournir effectivement les listes.



DROIT GENERAL

Réforme de la prescription en matière civile (loi du 17.6.08 : JO du 18.6.08)

La loi du 17 juin 2008 simplifie et clarifie le régime des prescriptions civiles et procède à la réécriture des dispositions du code civil relatives à la prescription.

Elle porte essentiellement sur la prescription extinctive qui a été clarifiée. Il s'agit d'un « mode d'extinction du droit résultant de l'inaction par son titulaire pendant un

certain laps de temps » (code civil : art.2219). La prescription acquisitive est définie comme « un moyen d'acquérir un bien ou un droit par l'effet de la possession sans que celui qui l'allègue soit obligé d'en rapporter un titre, ou qu'on puisse lui opposer l'exception déduite de la mauvaise foi » (code civil : art.2258).

Ex : la propriété s'acquière au bout de trente ans, le délai étant porté à dix ans pour ceux qui acquièrent de bonne foi et à juste titre, sans aucune autre conditions (code civil : art.2272).

Elle instaure également de nouvelles définitions pour la suspension et l'interruption : la suspension arrête temporairement le cours de la prescription sans effacer le délai acquis, tandis que l'interruption efface le délai acquis et fait courir un nouveau délai de même durée que l'ancien (code civil : art.2230, 2231). Par ailleurs, la suspension a été étendue aux litiges pour lesquels les parties conviennent de recourir à une médiation ou à une conciliation (code civil : art.2238).

Certaines règles sont maintenues. Ainsi, le droit de propriété reste imprescriptible, la prescription se compte en jours, la citation en justice, même en référé, interrompt la prescription. De même, et sans mention expresse de la loi, certaines dispositions spécifiques découlant du droit de la copropriété et du droit locatif sont conservées.

Ex : les actions découlant de l'article 42 al 1 du 10.7.65 restent soumises à la prescription de dix ans : respect des clauses du règlement de copropriété, les actions en paiement ou en répétition des charges de copropriété... De même, les actions en répétition des loyers et charges pour les locations HLM ou les baux issues de la loi de 1948 se prescrivent par trois ans (loi du 1.9.48 : art.68).

De nouveaux délais de prescription extinctive

- *La prescription de droit commun est fixée à cinq ans* (code civil : art.2224)

La prescription trentenaire n'est plus le délai de droit commun, celui-ci étant porté à cinq ans pour les actions mobilières ou personnelles, y compris en matière commerciale.

Ex : les actions en paiement ou en répétition de l'indu des loyers et charges pour les baux d'habitation issus de la loi du 6.7.89, les actions en paiement des loyers pour les baux d'habitation issus de la loi de 1948 ainsi que les baux HLM, les actions engagées sur le fondement des vices du consentement tels que le dol.

Ce délai reste de trente ans pour les actions réelles immobilières (code civil : art.2227, à l'exclusion de celles relatives au droit de propriété qui reste imprescriptible).

Ex : une action tendant à la démolition d'un équipement empiétant sur une partie privative d'une copropriété, ou une action en revendication d'une partie commune engagée par le syndicat contre le copropriétaire sont des actions réelles se prescrivant par trente ans.

- *Une nouvelle architecture pour les prescriptions particulières qui sont simplifiées :*

Prescription de deux ans : les actions en responsabilité engagées contre les huissiers pour la perte ou la destruction de pièces confiées dans l'exécution d'une commission ou d'une signification d'acte.

Prescription de cinq ans :

- les actions en responsabilité engagées contre les personnes assistant ou représentant les parties en justice (code civil : art.2225) ;
- les actions en recouvrement exercées par les notaires, huissiers ou avoués pour le recouvrement de leurs frais (loi 17.6.08 : art.8) ;
- les actions engagées entre un non commerçant et un commerçant (loi 17.6.08 : art.15).

Ex : les actions en responsabilité engagées contre un syndic ayant la qualité de commerçant, contre les agents immobiliers, contre les banquiers à l'occasion d'un prêt immobilier.

Prescription de dix ans :

- les actions en responsabilité engagées contre les constructeurs et les sous-traitants qu'il s'agisse de la responsabilité de plein droit, ou de la responsabilité contractuelle de droit commun, sous réserve des règles spécifiques relatives à la garantie biennale pour les équipements, et à la garantie de parfait achèvement (code civil : art.1792-4-3),

Le texte consacre les solutions retenues par la jurisprudence des deux dernières années, alignant le régime de responsabilité contractuelle de droit commun sur celui de la responsabilité légale, à savoir dix ans à compter de la réception.

- les actions engagées pour l'exécution des titres exécutoires (jugements, sentences arbitrales, transactions homologuées ou constatées par un juge), sauf si les actions en recouvrement en découlant se prescrivent par un délai plus long (loi 17.6.08 : art.23). Ne seront pas concernés les actes notariés revêtus de la formule exécutoire ou les titres délivrés par les huissiers en cas de non-paiement d'un chèque.

Prescription de trente ans : les actions en responsabilité en raison de dommages causés à l'environnement par des installations, travaux, ouvrages et activités régis par le code de l'environnement (loi 17.6.08 : art.14).

- *Les délais de prescription peuvent être aménagés contractuellement, sous certaines conditions (code civil : art.2254).*

Les parties peuvent réduire ou augmenter les délais par écrit sans toutefois qu'ils puissent être inférieurs à un an, ou supérieurs à dix ans. Elles peuvent également instaurer de nouvelles causes de suspension ou d'interruption des délais, en dehors de celles prévues par la loi.

Ces aménagements ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- les actions en paiement des charges locatives, ou plus généralement les actions en paiement de tout ce qui est payable par années, ou à des termes périodiques plus courts ;
- les actions résultant d'un contrat d'assurance (code des assurances : L.114-3) ;
- les actions résultant de contrats passés entre un consommateur et un professionnel (code de la consommation : L.37-1).

De nouvelles modalités de décompte de la prescription extinctive

- *Un point de départ a été fixé pour le délai de droit commun (code civil : art.2224)*

Il court à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu, ou aurait dû connaître les faits qui lui permettent de l'exercer (code civil : art.2224). Il sera identique pour les actions réelles immobilières.

- *Un délai butoir de vingt ans a été instauré (code civil : art.2232)*

Pour éviter que certaines actions soient imprescriptibles en raison du point de départ cité ci dessus, un délai butoir a été instauré : l'action sera prescrite 20 ans après le fait générateur, c'est-à-dire le fait ayant donné naissance au droit et non après la connaissance du fait par son titulaire. On parle alors de « point de départ glissant ».

Ainsi, la suspension ou l'interruption du délai ne peut avoir pour effet de porter la prescription au delà de 20 ans, à compter de la naissance du droit.

Certains butoirs qui existent déjà ont été maintenus.

Ex : l'action en responsabilité du fait des produits défectueux reste soumise à un délai de prescription de dix ans à compter de la mise en circulation du produit défectueux (code civil : art.1386-16).

Application de la loi dans le temps

- *La prescription est acquise au moment de l'entrée en vigueur de la loi nouvelle*

La loi nouvelle n'aura alors aucune incidence dès lors que l'action est prescrite.

Par exemple, dans le cas d'un notaire qui souhaite recouvrer ses frais auprès de l'acquéreur d'un bien immobilier dont la créance est née le 18 janvier 2006. Au terme des dispositions antérieures, l'action du notaire est prescrite (deux ans). Au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi, la prescription est acquise pour l'acquéreur, le notaire ne pouvant alors se prévaloir des dispositions nouvelles portant le délai de prescription à cinq ans.

- *La prescription n'est pas acquise au moment de l'entrée en vigueur de la loi nouvelle*

La loi nouvelle réduit le délai de prescription

Le nouveau délai s'applique aux prescriptions en cours, sans toutefois que la durée totale ne puisse excéder la durée prévue par la loi antérieure.

La loi nouvelle allonge le délai de prescription

Le nouveau délai s'applique dès lors que la prescription antérieure n'est pas expirée. Il est tenu compte du délai déjà écoulé.

Reprenons l'exemple des frais de notaire : si la créance naît le 18 janvier 2007, la loi nouvelle allonge le délai de prescription et le porte à cinq ans au lieu de deux. Au moment de son entrée en vigueur, un délai de un an et cinq mois est déjà écoulé. Il faudra alors en tenir compte. En conclusion, la prescription sera acquise dans trois ans et sept mois soit le 18 janvier 2012.

- *Une instance est introduite avant l'entrée en vigueur de la loi nouvelle*

L'action sera poursuivie et jugée conformément à la loi ancienne que l'affaire soit jugée en première instance, en appel ou en cassation.

Tableau récapitulatif

	Régime antérieur	Depuis la loi du 17.6.08
<i>Les actions personnelles ou mobilières</i> Ex : les actions fondées sur le dol, vice du consentement	30 ans (code civil : art.2262)	5 ans (code civil : art.2224)
<i>Les actions réelles immobilières</i> Ex : - les actions du syndicat pour mettre fin à une appropriation indue d'une partie commune - les actions tendant à la démolition d'un empiètement	30 ans (code civil : art.2262)	30 ans (code civil : art.2227)
<i>Copropriété : les actions issues de l'application de la loi du 10.7.65</i> Ex : les actions en contestation des décisions prises en AG - les actions tendant au respect du règlement de copropriété, au recouvrement des charges	2 mois (loi 10.7.65 : art.42 al2) 10 ans (loi 10.7.65 : art.42 al 1)	2 mois (loi 10.7.65 : art.42 al 2) 10 ans (loi 10.7.65 : art.42 al 1)
<i>Location : baux d'habitation loi 6.7.89</i> Ex : - les actions en restitution du dépôt de garantie - les actions en paiement/ en répétition de l'indu des loyers ou des charges locatives (loi 1989) - les actions en paiement du loyer ou des charges (baux loi 1948 et baux HLM)	30 ans (code civil : art.2262, Ca Bourges 7.6.01-prescription droit commun) 5 ans (code civil : art.2277) 5 ans (loi 1.9.48 : art.68, Civ III, 18.2.03)	5 ans (code civil : art.2224)
<i>Les actions en exécution des titres exécutoires</i>	30 ans (code civil : art.2262)	10 ans (loi 9.7.91 : art.3-tajouté)
<i>Les actions en responsabilité contre les personnes assistant les parties en justice</i>	30 ans (code civil : art.2262, sauf pour les actions des avoués en paiement des honoraires : 2 ans)	5 ans (code civil : art.2225)
<i>Les actions en responsabilité contractuelle contre les constructeurs et les sous traitants</i>	30 ans / 10 ans (code civil : art.2277 puis Civ III 2.11.06, 26.9.07)	10 ans (code civil : art.1792-4-1 à 1792-4-3)
<i>Les actions entre un commerçant et un non commerçant</i> Ex : - les actions en responsabilité contre le syndic ayant la qualité de commerçant - les actions contre un banquier à l'occasion d'un prêt immobilier	10 ans (code de commerce : L.110-4)	5 ans (code de commerce : L.110-4)
<i>Les actions en recouvrement des frais de notaires / huissiers / avoués</i>	2 ans (loi 24.12.1897 : art.2)	5 ans (loi 24.12.1897 : art.2 modifiée)
<i>Les actions en responsabilité contre les huissiers (perte ou destruction de pièces)</i>	2 ans (code civil : 2272)	2 ans (loi 1897 : art.2 bis ajouté)

Droit de la propriété / cadastre et accès aux informations

(Rapport d'activité 2007 de la CADA)

D'abord créé pour le recensement et la description des propriétés foncières permettant d'établir l'impôt, l'utilisation du cadastre s'est diversifiée et contribue également à la gestion du domaine public, à la réalisation

d'opérations d'aménagements ou encore à l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Dans son rapport d'activités pour l'année 2007, la Commission d'accès aux documents administratifs fait état du principe de libre communication des documents cadastraux. Chaque administré, propriétaire ou non d'une parcelle, est en droit d'obtenir la communication, de tout ou partie, des plans cadastraux.

La libre communicabilité de ces documents doit néanmoins prendre en compte les impératifs liés à la protection et au respect de la vie privée. Ainsi, les tiers ont le droit d'accéder ponctuellement à des extraits des données cadastrales concernant des parcelles déterminées. La CADA recommande aux administrations d'interpréter strictement le terme « ponctuel », afin d'éviter que chaque patrimoine immobilier soit porté à la connaissance de tous.

La commission rappelle par ailleurs les modalités de communication et de publication. Ainsi elle doit d'abord vérifier si les éléments demandés sont communicables, puis occulter les mentions couvertes par le secret de la vie privée au cas où les informations sont rendues publiques. Enfin, elle reconnaît l'existence d'un droit à réutilisation des informations cadastrales dans le respect des règles régissant la réutilisation (intégrité des données, anonymisation...).

Compte tenu de la variété des documents relatifs au cadastre et l'hétérogénéité des pratiques des collectivités quant à l'archivage, la CADA recommande aux usagers, comme à l'administration, d'identifier précisément les documents dont la communication est demandée.

Troubles de voisinage / réparation / perte de surface (Cass. Civ III : 11.7.07)

Peut-on imposer à la victime d'un trouble de voisinage une perte de surface ? La Cour de cassation répond de façon négative à cette interrogation.

En l'espèce, le propriétaire d'un appartement victime de nuisances sonores résultant de l'installations d'appareils sanitaires dans l'appartement voisin s'était vu allouer par les juges du fond une somme d'argent pour réaliser les travaux d'isolation sur son propre mur ainsi qu'une indemnisation pour la perte de surface de 0,21m² que ces travaux allaient entraîner.

La Cour de cassation sanctionne les juges du fond qui avaient considéré que la proposition de l'auteur des troubles était satisfaisante : la réparation d'un trouble de voisinage ne peut avoir pour conséquence d'imposer à la victime du trouble une perte de surface.



COLLECTIVITES LOCALES

Réorganisation de l'administration départementale de l'Etat (circulaire du 7.7.08 : JO du 9.7.08)

Cette circulaire relative à l'organisation de l'administration départementale de l'Etat s'inscrit dans le cadre de la réforme d'ensemble de l'organisation territoriale de l'Etat (région et département) qui a été

annoncée à l'issue du troisième conseil de modernisation des politiques publiques.

L'administration régionale (qui reposera sur huit structures contre trente actuellement) est le niveau de droit commun du pilotage des politiques publiques et s'inscrit sur un schéma axé sur les grands découpages ministériels.

En revanche, l'administration départementale qui a en charge la mise en œuvre des politiques publiques obéit à une logique différente. Cet échelon de l'administration territoriale de l'Etat doit être réorganisé à partir des besoins prioritaires de la population et doit faciliter un dialogue efficace avec les élus locaux.

Cette nouvelle réorganisation va être conduite par les préfets de département et de régions.

Plus précisément, il revient aux préfets de région de coordonner l'élaboration par les préfets de département de la proposition de nouvelle organisation des services déconcentrés de l'Etat dans le département.

La circulaire et son annexe présentent dans le détail le cadre, la méthode et le contenu des propositions attendues. L'objectif recherché est d'offrir au public un service de meilleure qualité, centré sur les priorités territoriales, organisé de manière plus compréhensible, pour un coût moindre et sur un certain nombre de bases communes.

L'annexe détaille notamment la structure de la future administration territoriale. Chaque département disposera de deux directions départementales : la Direction départementale de la population et de la cohésion sociale (DDPCS) et la Direction départementale des territoires (DDT).

La DDPCS assurera notamment les fonctions liées à la cohésion sociale : fonctions sociales de la politique de la ville, urgences sociales et hébergement d'urgence, politiques d'insertion.

Dans les départements dont l'importance démographique ou les nécessités en matière de cohésion sociale ou de politique de la ville le justifieront, une troisième direction : la « direction départementale de la cohésion sociale » sera mise en place. Dans ce cas, la DDPCS deviendra la « direction départementale de la protection des populations ».

La Direction départementale des territoires (DDT) sera constituée à partir de la direction départementale de l'équipement et de l'agriculture, à laquelle seront joints les « services environnement » des préfectures. Cette direction traitera des actions de l'Etat à impact territorial ;

Un décret devra détailler le statut de ces services déconcentrés de l'Etat.

Les autres structures de cette administration seront : l'inspection d'académie, la direction départementale des

finances publiques et les services chargés de la sécurité intérieure.

Le schéma ci-dessus fera l'objet d'adaptations particulières à l'Ile-de-France, la Corse et à l'outre-mer. Dans ce futur échelon de l'administration territoriale, le préfet de département continuera à exercer une compétence générale, exclusive dans certains domaines tels que la sécurité, l'ordre public, le droit des étrangers.

La circulaire rappelle que le principe selon lequel le préfet de région a autorité sur les préfets de département pour la conduite des politiques publiques va être renforcé. Par ailleurs, la possibilité d'un « droit d'évocation » est à l'étude. S'il était repris, ce droit offrirait au préfet la possibilité de se réserver, dans certaines matières, des actes nécessitant une coordination plus directe du niveau régional.

La procédure de réorganisation se déroulera en trois temps.

La première phase de la procédure consistera pour les préfets de départements et sous la coordination des préfets de région à définir les priorités des services dans leur département.

Fin décembre, les préfets recevront une instruction leur demandant d'établir l'organigramme des services de leur département sous l'autorité des préfets de régions et selon un calendrier très précis (pour une mise en œuvre en 2010).

Enfin, les nouvelles directions et les nouveaux organigrammes seront mis en œuvre au cours de l'année 2009 pour une application au 1^{er} janvier 2010.

Un certain nombre de textes réglementaires seront modifiés pour tenir compte de ces différentes modifications.

Construction de logements sociaux par les communes / bilan triennal et mise en oeuvre du constat de carence (circulaire du 26.2.08 : le Moniteur 25.4.08)

Faisant suite à une lettre du 30 janvier 2008, dans laquelle le Ministre du logement faisait part aux préfets de ses instructions au regard des enjeux de production de logements sociaux sur les communes déficitaires au sens de l'article L.302.5 du CCH, la circulaire vise à accompagner ses instructions en précisant les modalités d'établissement du bilan triennal ainsi que les critères et indicateurs pour apprécier la situation des communes lors de la procédure de constat de carence. Le texte rappelle le rôle et la composition des commissions départementales, ainsi que les conséquences opérationnelles de la passation de conventions avec un organisme en vue de la construction de logements.



PROPOSITIONS PROJETS

Projet de loi de mobilisation et de lutte contre les exclusions

Présenté au conseil des ministres le 28 juillet pour un débat qui devrait commencer à l'Assemblée nationale le 14 octobre prochain, le projet de loi « de mobilisation pour le logement et la lutte contre les exclusions » qui constitue selon les termes du ministre du logement, Christine Boutin, un plan d'actions pour l'accès au logement, s'articule autour de quatre priorités :

- construire plus de logements ;
- favoriser l'accès populaire à la propriété ;
- élargir l'accès au parc de logement HLM à davantage de personnes ;
- lutter contre l'habitat indigne.

Il est organisé en cinq chapitres :

1 - La mobilisation des acteurs du logement

La convention globale de patrimoine entre l'Etat et tout bailleur social (créée par la loi libertés et responsabilités locales de 2004) devient la convention d'utilité sociale, rendue obligatoire d'ici fin 2010.

Il s'agit d'un document définissant les objectifs de chaque organisme, en ce qui concerne la politique patrimoniale (construction neuve, réhabilitation du parc existant, vente aux locataires, etc.) la qualité du service rendu aux locataires, la gestion sociale et facultativement la politique des loyers. En cas de refus de conclure cette convention ou en cas de manquement à l'application de celle-ci, des sanctions financières sont prévues.

L'Etat instaure un prélèvement sur les moyens financiers de certains organismes HLM.

L'Etat va renforcer la mutualisation des moyens entre organismes HLM en créant un prélèvement sur ceux dont l'effort d'investissement est réduit et qui disposent de moyens financiers surabondants.

L'achat par les organismes HLM de logements à des promoteurs privés en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) serait facilité.

L'acquisition en VEFA de programmes entiers de logements fera l'objet d'une mise en concurrence des opérateurs privés. Par ailleurs, les conditions dans lesquelles un organisme pourrait acquérir une partie de programme sont précisées.

La loi complète les dispositions relatives à la vente de logements sociaux à leurs occupants.

Les travaux d'amélioration portant sur les équipements communs, à la charge du syndicat des copropriétaires, devraient faire l'objet de provisions spéciales dès leur vote.

Une procédure d'alerte préventive, engagée par le syndicat, est créée en cas de situation d'impayés lourds.

Cette procédure conduirait à la désignation d'un observateur par le président du tribunal de grande instance qui devrait remettre, dans un délai maximum de six mois, un rapport sur l'état financier de la copropriété et sur l'état de l'immeuble.

La gouvernance du 1 % logement serait réformée. Les fonds seraient optimisés pour être réorientés vers les priorités de la politique du logement.

La définition des emplois et des montants qui leur sont consacrés seraient inscrits dans un cadre législatif et réglementaire. La structure de gouvernance serait modifiée et le rôle des commissaires du gouvernement renforcé.

Le rôle de l'Agence nationale de participation des employeurs à l'effort de construction (ANPEEC) serait recentré sur les missions de contrôle de l'ensemble des acteurs du 1 % logement.

2 - L'accroissement des disponibilités foncières

Le préfet serait garant de la prise en compte des besoins en logements dans les PLH élaborés par les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI). Les communes isolées de plus de 30 000 habitants devraient obligatoirement établir un PLH.

Le PLH comprendrait un programme d'actions détaillé par commune.

Les EPCI ne peuvent plus signer la convention de délégation des aides à la pierre lorsque le PLH qu'ils établissent ne tient pas suffisamment compte des demandes formulées par le préfet et de l'avis du comité régional de l'habitat (CRH), pour la prise en compte des besoins de logements. Les conventions existantes pourraient être dénoncées si les résultats de la mise en œuvre du PLH sont insuffisants par rapport aux objectifs.

A titre provisoire et expérimental sur une période deux ans, la loi favorise une plus grande constructibilité.

Le coefficient d'occupation des sols (COS) pourrait être augmenté dans la limite de 20 % de la surface habitable.

Dans une commune appliquant un COS de 0,3 un ménage ayant construit une maison sur un terrain de 300 m² ne peut pas disposer de plus de 90 m² de surface habitable. Grâce à cette mesure, si cette famille s'agrandit, elle pourrait construire une pièce supplémentaire de 18 m².

La loi pérenniserait une mesure qui était jusque-là limitée à 2010 dans le but de favoriser la construction de logements sociaux.

Un programme de logements, dès lors qu'il comprend au moins la moitié de logements sociaux, pourrait bénéficier d'une majoration du COS de 50 % après délibération du conseil municipal.

Le préfet pourrait favoriser, sur les terrains de sociétés détenus majoritairement par l'Etat, la réalisation de logements, dans le cadre d'opérations d'intérêt national (OIN).

Le programme d'aménagement d'ensemble sera remplacé par un nouveau dispositif contractuel dénommé « Projet urbain partenarial », similaire à la procédure de ZAC.

La commune pourrait signer une convention de projet urbain partenarial avec les propriétaires, les aménageurs ou les constructeurs, fixant le programme des équipements à réaliser.

Seuls les équipements nécessaires à la satisfaction des besoins des usagers des futures constructions seront mis à la charge de l'aménageur et du constructeur. Ils pourraient s'acquitter de cette participation sous forme de contributions financières ou d'apports de terrain.

Le maire pourrait délivrer un permis de construire en dérogeant au plan local d'urbanisme (PLU) lorsque les travaux sont nécessaires pour rendre un logement existant accessible aux personnes handicapées.

3 - Le développement de l'offre nouvelle de logements

Un nouveau programme serait mis en place et destiné à la rénovation des quartiers anciens concentrant les situations d'habitat indigne, sociales et urbaines les plus difficiles.

Il s'agirait de réhabiliter le parc de logements privés, en particulier en luttant contre l'habitat indigne, et à augmenter l'offre de logements sociaux, tout en développant la mixité des habitants et des activités et en améliorant la performance énergétique des bâtiments. L'ANRU et l'ANAH apporteraient leur concours à la réalisation du programme, qui porterait sur la réhabilitation de 60 000 logements privés et la production de 50 000 logements sociaux sur la période 2009-2016.

Afin qu'il y ait une meilleure adéquation entre l'offre et la demande, les dispositifs « Robien » et « Borloo » seraient recentrés sur les zones dans lesquelles le marché du logement reste tendu. Le classement des communes par zone ferait l'objet d'une révision tous les trois ans.

Le dispositif du Pass-Foncier®, actuellement prévu pour l'acquisition ou la construction d'une maison individuelle et disposant d'une TVA à 5,5 %, serait étendu au logement collectif. Un système de deux prêts successifs (l'un concernant le bâti et l'autre le terrain) permettrait d'échelonner le remboursement de l'achat d'un appartement en deux temps. Le deuxième prêt, destiné à financer le foncier, serait porté par le 1 % logement et son remboursement différé.

Les logements acquis grâce au prêt social location accession (PSLA) et au Pass-Foncier®, seraient intégrés dans le décompte des logements sociaux, au titre de l'article 55 de la loi solidarité et renouvellement urbains (SRU).

4 - La mobilité dans le parc de logements

A l'avenir, seules les personnes physiques propriétaires pourraient demander une caution au locataire ; et en tout état de cause, il ne pourrait plus y avoir cumul de la caution avec la souscription d'une assurance garantissant les obligations du locataire.

L'objectif est d'engager l'évolution vers la fin du cautionnement au profit de la garantie des risques locatifs.

La possibilité qui était donnée au juge de suspendre son jugement d'expulsion pendant une période de trois ans serait ramenée à un an.

Cette mesure serait la contrepartie de la mise en place progressive du dispositif visant à réduire les cas d'expulsion locative : procédure de prévention fondée sur la loi DALO, généralisation des commissions départementales des expulsions et développement de la GRL aux personnes les plus fragiles.

Afin de libérer les logements sous-occupés : les locataires en sous-occupation (à l'exception des personnes âgées de plus de 70 ans, des personnes handicapées ou ayant à leur charge une personne handicapée) recevront trois propositions de relogement au même prix ou à un prix inférieur. De plus, leur déménagement sera aidé par le bailleur. En cas de refus, ils se verront notifier un congé et disposeront d'un préavis de six mois pour quitter leur logement.

800 000 logements publics seraient en sous-occupation sur le territoire national.

Le droit au maintien dans les lieux serait supprimé pour les locataires qui dépassent de plus de deux fois les plafonds de ressources d'accès à un logement social.

Les conditions du transfert de bail seraient précisées en dehors des conjoints et des descendants directs, le transfert de bail dans le parc social ne serait possible que si le nouveau bénéficiaire du bail respecte les plafonds de ressources et si la taille de son ménage est adaptée au logement (pas de sous-occupation).

Afin de libérer les logements pour les personnes handicapées, des logements attribués à des ménages composés d'une ou de plusieurs personnes handicapées seraient libérés au cas où ils ne serviraient plus à loger ces personnes handicapées (enfants handicapés majeurs quittant leurs parents, par exemple).

La possibilité serait donnée aux personnes âgées de sous-louer une partie de leur logement social à des jeunes pour une durée limitée.

Les plafonds de ressources pour l'accès au logement social seraient abaissés de 10 %. Leur évolution devrait suivre celle de l'indice de révision des loyers.

5 - La lutte contre l'exclusion

Le préfet de région et le préfet de département deviendraient les représentants de l'Agence nationale pour la cohésion sociale, respectivement dans la région et dans le département.

Parallèlement, le nombre de membres du conseil d'administration de l'ACS serait réduit (sans changer la répartition des pouvoirs au sein du conseil d'administration).

Le plan d'accueil, d'hébergement et d'insertion des personnes sans abri serait intégré au plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées.

Les préfets ont à établir deux documents dont les problématiques sont complémentaires, voire similaires. Il s'agit d'un côté des efforts faits pour héberger les sans abri ; de l'autre, de ceux réalisés pour offrir un logement aux personnes défavorisées. L'idée est de fusionner ces deux documents qui traitent à l'évidence de domaines liés et dont la séparation actuelle tient uniquement au hasard de législations successives.

Afin d'inciter les communes à augmenter leurs capacités d'hébergement et atteindre ainsi l'objectif d'une place d'hébergement par tranche de 2 000 habitants, la notion d'hébergement remplacerait celle d'hébergement d'urgence en ce qui concerne les capacités à atteindre par les communes concernées.

La procédure de prélèvement sur les ressources fiscales pour les communes qui n'atteignent pas leur objectif serait prévue.

En Ile-de-France, les décisions favorables des commissions DALO pourraient trouver une solution au niveau interdépartemental : l'attribution d'un logement à un bénéficiaire du DALO par un bailleur pourrait se faire sur un territoire situé dans d'autres départements de la région que celui dans lequel la commission de médiation a donné un avis favorable.

Il s'agirait ainsi de mutualiser les solutions de logement pour en accélérer la mise en œuvre.

La définition précise de l'habitat indigne, qui n'existait pas jusqu'à présent, permettrait de mettre en œuvre l'observatoire nominatif de l'habitat indigne.

Les bailleurs sociaux pourraient prendre en gestion des logements dans le parc privé afin de les sous-louer à des ménages hébergés dans des hôtels ou des centres d'hébergement.

Cela devrait permettre de multiplier une offre d'hébergement plus humaine. Ce nouveau dispositif présenterait en outre l'avantage d'être moins onéreux que l'hébergement dans des hôtels.



Grenelle de l'environnement

Dans le cadre de la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, le ministère de l'Ecologie, de l'Énergie, du Développement durable et de l'Aménagement du territoire (MEDAD) et le ministère du Logement et de la Ville ont engagé une concertation avec les partenaires privés sur les aspects « urbanisme et bâtiments » de l'avant-projet de loi d'application qui devrait être soumis au Parlement à l'automne prochain.

Concernant l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments, l'avant-projet prévoit notamment que les maîtres d'ouvrage devraient attester de la prise en compte de la réglementation thermique à l'issue de l'achèvement des travaux soumis à permis de construire. Cette obligation vient en complément de l'obligation de faire établir un diagnostic de performance énergétique (DPE) dont on sait qu'il n'indique pas si le bâtiment respecte la réglementation thermique.

Il n'y aurait plus d'ambiguïté sur le champ d'application du DPE : il serait clairement précisé que tous les bâtiments, quel que soit leur usage (habitation ou tertiaire...) et quel que soit le régime juridique de la location sont soumis à l'obligation d'établissement d'un DPE.

Alors qu'actuellement l'obligation d'établir un DPE ne vaut que lors d'une mutation ou d'une mise en location, il est question d'imposer la réalisation d'un DPE pour tous les bâtiments équipés d'un dispositif commun de

chauffage dans un délai de dix ans à compter de la publication de la loi.

Désormais, le DPE devrait être tenu à la disposition de tout candidat acquéreur ou locataire, ce qui implique qu'il soit réalisé plus en amont qu'il ne l'est actuellement (dans l'état actuel des textes, il doit être annexé à la promesse de vente ou au contrat de location).

Afin d'avoir une meilleure connaissance et un meilleur suivi des DPE, les diagnostiqueurs devront transmettre les DPE qu'ils établissent à l'Ademe, l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie.

Le projet affiche la volonté que des travaux d'amélioration de la performance énergétique soient réalisés dans les bâtiments existants dans un délai de quinze ans à compter du 1^{er} janvier 2012, et renvoie pour les modalités d'application à un décret en Conseil d'État.

Dans les immeubles chauffés collectivement en copropriété, la réalisation de travaux d'économie d'énergie ou de réduction de gaz à effet de serre sera facilitée notamment par un assouplissement des règles de majorité.

Enfin, toute une série de mesures concerne l'urbanisme et vise notamment à inciter et permettre la densification des constructions.



Proposition de loi sur les détecteurs de fumée

La proposition de loi visant à rendre obligatoire l'installation de détecteur de fumée dans tous les lieux d'habitation a été adoptée en deuxième lecture au Sénat le 10 juillet 2008.

Il s'agit d'une proposition de loi qui avait été adoptée en première lecture à l'automne 2005 à la suite de plusieurs incendies aux conséquences dramatiques. Il s'inspire des modèles anglo-saxons (80 % des habitations aux États-Unis, au Canada et au Royaume-Uni sont équipées d'un détecteur de fumée, contre à peine 1 % en France) et s'appuie sur le rapport qui avait été établi à l'époque par Philippe Pelletier et Patrick Doutreligne.

Un article essentiel, celui qui définit à qui - du propriétaire ou de l'occupant - incombe l'obligation, n'a pas été adopté dans les mêmes termes par le Sénat et l'Assemblée nationale. A l'issue des deux lectures par les deux assemblées, le texte n'est donc pas, à ce jour, définitif.

Quelques points sont cependant acquis : l'obligation concernera tous les lieux d'habitation et sera applicable au plus tard dans un délai de cinq ans à compter de la date de publication de la loi. Par ailleurs, le code des assurances est modifié et prévoit la faculté pour l'assureur de pratiquer une franchise de 5 000 € en sus des franchises prévues au contrat, si un incendie se déclare dans un logement non équipé d'un détecteur de

fumée ou dont la déclaration d'installation ne lui a pas été transmise. L'assureur devra minorer la prime d'assurance pour les assurés qui ont respecté leur obligation d'installation d'un détecteur.

Quant à la responsabilité de l'obligation, le texte adopté en deuxième lecture par le Sénat fait une distinction entre l'obligation de l'installation qui incomberait au propriétaire (tout propriétaire d'un local à usage principal d'habitation, celui-ci devant notifier l'installation à son assureur) et l'obligation d'entretien qui incomberait à l'occupant. « Tout occupant d'un local à usage principal d'habitation est tenu de veiller à l'entretien et au bon fonctionnement des détecteurs de fumée » ; toutefois, cette obligation d'entretien incomberait au propriétaire dans certains cas (location meublée, location saisonnière, location accessoire à un contrat de travail et logements foyers).

Un décret en Conseil d'Etat définira les caractéristiques et les conditions de normalisation des détecteurs de fumée, ainsi que les conditions de leur installation, de leur remplacement et celles de leur entretien. Il précisera également les modalités d'information des occupants.



Projet de loi de modernisation de l'économie

Adopté en première lecture par les deux assemblées (le 17 juin par l'Assemblée nationale et le 10 juillet par le Sénat), ce texte pour lequel une urgence a été déclarée était examiné par la commission mixte paritaire le 17 juillet. Sous réserve de ses conclusions qui devraient être rendues publiques les 22 et 23 juillet, (et le cas échéant de modifications), notons les dispositions touchant le logement.

Outre celle qui a fait couler le plus d'encre, - la généralisation de la distribution du « livret A » par tout établissement de crédit habilité à recevoir du public des fonds et qui s'engage à cet effet par convention avec l'Etat-, figurent le développement de l'accès au très haut débit dans les immeubles, l'assouplissement des formalités en cas de changement d'usage d'un local et la revalorisation des seuils de la micro-entreprise dans le régime de la location meublée.

Le développement de l'accès au très haut débit dans les immeubles :

Il s'agit d'encourager l'installation de la fibre optique dans les immeubles tout en assurant le respect de la concurrence entre les fournisseurs d'accès à très haut débit.

Dans une copropriété, lorsque l'immeuble n'est pas équipé de lignes de communications électroniques en fibre optique permettant de bénéficier du très haut débit, toute proposition émanant d'un opérateur de communications électroniques d'installer, à ses frais, ces lignes afin de permettre la desserte de l'ensemble des occupants par un réseau à très haut débit devrait être inscrite de droit à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale. L'assemblée est tenue de statuer sur toute proposition qui lui est ainsi soumise. La décision d'accepter cette proposition devrait se faire, par dérogation, à la majorité de l'article 24 et non de

l'article 25 (majorité des voix des seuls copropriétaires présents ou représentés).

► *Droit d'accès à la fibre*

Chaque occupant doit pouvoir accéder à la fibre optique pour sa propre habitation : le propriétaire ou le syndicat de copropriétaires d'un immeuble ne pourrait, même en cas de convention contraire, s'opposer, sauf motif sérieux et légitime, au raccordement à un tel réseau de communications ainsi qu'à l'installation, à l'entretien ou au remplacement des équipements nécessaires, dès lors que les frais sont pris en charge par un ou plusieurs locataires ou occupants de bonne foi.

Constitueraient notamment un motif sérieux et légitime de s'y opposer :

- la préexistence de lignes de communications électroniques en fibre optique permettant de répondre aux besoins spécifiques du demandeur. Dans ce cas, le propriétaire pourrait demander que le raccordement soit réalisé au moyen desdites lignes,
- la décision prise par le propriétaire dans un délai de six mois suivant la demande du ou des locataires ou occupants de bonne foi, d'installer des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique en vue d'assurer la desserte de l'ensemble des occupants de l'immeuble dans des conditions satisfaisant les besoins spécifiques du demandeur. Dans ce cas, une convention serait établie entre le propriétaire de l'immeuble et l'opérateur.

Lorsqu'elles seront réalisées par un opérateur de communications électroniques exploitant un réseau ouvert au public, les opérations d'installation se feraient aux frais de cet opérateur.

Ce « droit à la fibre » s'appliquerait à tous les immeubles à usage d'habitation ou à usage mixte, quel que soit leur régime de propriété (il s'applique donc aussi aux immeubles d'HLM).

Pour que soit inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la copropriété la proposition de l'opérateur, celui-ci devrait signer avec le ou les propriétaire(s) de l'immeuble une convention dont le contenu est précisé. Cette convention doit déterminer les conditions des lignes en fibre optique établies dans un immeuble de logements ou à usage mixte, et desservant un ou plusieurs utilisateurs particuliers ; elle doit prévoir que les opérations d'installation, d'entretien et de remplacement se font aux frais de l'opérateur ; elle fixe la date de fin des travaux d'installation, qui doivent s'achever au plus tard six mois à compter de sa signature ; elle autorise l'utilisation par d'autres opérateurs des réseaux de fibre optique installés (gaines techniques, passages horizontaux éventuellement établis par l'opérateur, lignes de fibre déployées) ; enfin, la convention ne peut prévoir de contrepartie financière ou sous forme de fournitures de services autres que de communications électroniques, en échange de l'installation, par les opérateurs, des lignes de fibre optique (ceci, selon le législateur, permet d'éviter que les copropriétés ne profitent indument de l'installation ou de l'usage de la fibre par les opérateurs).

Un décret doit fixer les modalités d'application de cette disposition, et notamment les clauses de la convention

(suivi et réception des travaux, modalités d'accès aux parties communes, gestion de l'installation et modalités d'information, par l'opérateur, du ou des propriétaire(s) et des autres opérateurs).

Si des opérateurs ont antérieurement conclu une convention avec les propriétaires de l'immeuble pour l'installation d'un réseau à haut débit desservant un ou plusieurs utilisateurs particuliers, il est admis qu'ils pourront transformer d'office en fibre optique les lignes de ce réseau à haut débit, à leurs frais, après en avoir informé préalablement le propriétaire ou le syndicat de copropriétaires.

Cette disposition donne une priorité d'action aux opérateurs étant déjà intervenus dans l'immeuble.

► *Obligation d'information des opérateurs*

Les opérateurs et les gestionnaires d'infrastructure de communications électroniques (que peuvent être Réseau Ferré de France, des gestionnaires d'autoroutes... qui ne sont pas nécessairement opérateurs) doivent communiquer à l'Etat, aux collectivités territoriales et à leurs groupements, à leur demande, les informations relatives à l'implantation (tracé des réseaux, localisation des infrastructures) et au déploiement de leurs réseaux (technologies employées, taux d'occupation des fourreaux...) sur leur territoire, ainsi que les infrastructures présentes sur le territoire. Un décret doit préciser les modalités de cette obligation.

► *Règles applicables pour les immeubles neufs*

Depuis la parution de la loi sur la modernisation de la diffusion audiovisuelle (loi du 5.3.07), il est fait obligation à toute personne qui construit ou réhabilite un ensemble d'habitations, de l'équiper au moins des gaines techniques nécessaires à la réception de l'ensemble des réseaux de communications électroniques, des services en clair de télévision par voie hertzienne en mode numérique.

La disposition complète le dispositif et impose l'équipement en lignes à très haut débit des immeubles neufs, groupant plusieurs logements, afin de desservir chacun des logements par un réseau de communications électroniques à très haut débit ouvert au public.

Tous les immeubles neufs doivent être équipés, y compris ceux à usage mixte.

Cette obligation s'applique aux immeubles dont le permis de construire est délivré après le 1^{er} janvier 2010 ou, s'ils groupent plus de 25 logements, après le 1^{er} janvier 2012.

Un décret doit déterminer les modalités d'application de cette obligation.

Un *rapport public* sur l'effectivité du déploiement du très haut débit et de son ouverture à la diversité des opérateurs doit être établi par l'Autorité de régulation des communications électroniques et des postes (ARCEP) dans les deux ans suivant la promulgation de la loi.

Changement d'usage et activités économiques

► *Zones urbaines sensibles (ZUS) et activités économiques*

Depuis la loi du 5 mars 2007, les organismes HLM pourraient louer, à titre temporaire, les locaux

d'habitation situés en rez-de-chaussée, après avis de la commune d'implantation, afin de les affecter à un usage professionnel.

Pour inciter le développement d'activités professionnelles stables dans les quartiers en difficulté, le caractère temporaire serait supprimé.

Le bail d'habitation de ces locaux ne serait pas soumis aux statuts des baux commerciaux. Les rapports locatifs entre le locataire et l'organisme HLM propriétaire du local demeureront régis par les dispositions du code de la construction et de l'habitation ou pour celles d'entre elles qui sont applicables aux logements sociaux, de celles de la loi du 6 juillet 1989 (cf. rapport n° 413 du Sénat).

► *Changement d'usage*

Le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation administrative préalable (CCH : L.631-7). Le champ d'application territorial du régime des changements d'usage est limité à la petite couronne parisienne (départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne) et aux communes de plus de 200 000 habitants.

Pour favoriser la transformation de locaux d'habitation en locaux à usage professionnel, il serait désormais prévu que les logements situés au rez-de-chaussée, à l'exception des logements locatifs sociaux, ne soient pas soumis à autorisation préalable. La transformation de locaux d'habitation situés en rez-de-chaussée serait donc libre.

Pour les autres locaux situés aux étages le changement d'usage nécessite, en revanche, l'octroi d'une autorisation. Le conseil municipal doit tenir compte de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements. Ainsi, une délibération du conseil municipal devrait désormais fixer les conditions dans lesquelles seraient délivrées les autorisations et déterminées les compensations par quartier et, le cas échéant, par arrondissement, au regard des objectifs de mixité sociale, en fonction notamment des caractéristiques des marchés de locaux d'habitation.

► *Transfert de compétence pour la délivrance des autorisations*

L'autorisation de changement d'usage était jusqu'à présent délivrée par le préfet, après avis du maire et, à Paris, Lyon et Marseille, du maire d'arrondissement. Cette compétence serait désormais transférée directement aux maires des communes concernées après avis du maire d'arrondissement à Paris, Marseille et Lyon.

► *Exercice d'une profession dans une partie d'un local d'habitation situé au rez-de-chaussée*

L'exercice d'une activité professionnelle dans une partie d'un local d'habitation situé au rez-de-chaussée serait désormais permis, sur autorisation du maire.

L'activité pourrait être commerciale et conduire à recevoir clientèle et marchandises, dès lors qu'aucune disposition législative ou stipulation contractuelle prévue dans le bail ou le règlement de copropriété ne s'y oppose, que l'exploitation est le fait du locataire principal et qu'elle n'engendre ni nuisance, ni danger, ni désordre du bâti.

Le régime des baux commerciaux ne serait pas applicable. Exercice d'une profession dans une partie d'un local d'habitation

L'exercice d'une activité professionnelle dans une partie d'un local d'habitation serait autorisé, y compris lorsqu'il s'agit d'une activité commerciale (ce qui est expressément interdit actuellement) dès lors qu'aucune stipulation contractuelle prévue dans le bail ou le règlement de copropriété ne s'y oppose et qu'elle n'engendre ni nuisance, ni danger, ni désordre du bâti. Ici encore, le régime des baux commerciaux ne s'appliquerait pas.

Régime de la location meublée : seuils de la micro-entreprise revalorisés (art.1^{er} bis)

La location meublée est une activité commerciale lorsqu'elle l'est à titre habituel. Elle relève de la catégorie des bénéficiaires industriels et commerciaux (BIC) et non des revenus fonciers. Le régime d'imposition est déterminé en fonction des recettes procurées par l'activité de location. Différents régimes existent : micro-entreprise, simplifié ou normal.

Les seuils de la micro-entreprise n'ayant pas évolué depuis 1998, il est prévu de les relever à partir de 2009 :

- 80 000 € pour les activités commerciales (76 300 € actuellement),
- 32 000 € pour les activités de services (27 000 € actuellement).

En outre, ces seuils seraient désormais indexés chaque année sur le barème de l'impôt sur le revenu.



PTZ majoré / nouveaux plafonds de ressources

Un décret à paraître devrait aligner les plafonds de ressources spécifiques déclenchant la majoration du

prêt à taux zéro sur les plafonds PLUS. On se souvient que pour tenir compte des modifications relatives à la fiscalité des particuliers, et plus spécialement de la suppression de l'abattement de 20 % sur les revenus ; un décret du 27 mars 2007 avait modifié, à compter du 1^{er} avril 2007, les plafonds de ressources applicables au PTZ de base et au PTZ majoré. Depuis cette date, les plafonds spécifiques applicables au PTZ majoré présentent un écart avec les plafonds PLUS. Cet écart devrait être corrigé.

Ainsi les plafonds de ressources à ne pas dépasser pour prétendre à la majoration du NPTZ devraient être les suivants :

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Paris et communes limitrophes	Reste de l'Île-de-France	Autres régions
1 personne	23 553 €	23 553 €	20 477 €
2 personnes	35 200 €	35 200 €	27 345 €
3 personnes	46 144 €	42 314 €	32 885 €
4 personnes	55 093 €	50 683 €	39 698 €
5 personnes	65 548 €	60 000 €	46 701 €
6 personnes	73 759 €	67 517 €	52 630 €
Par personne supplémentaire	8 218 €	7 523 €	5 871 €

L'appréciation des ressources se fait dans les mêmes conditions que pour le NPTZ de base, à savoir : revenu fiscal de référence de l'année n-2 pour les offres de prêt émises entre le 1^{er} janvier et le 31 mai et revenu fiscal de référence de l'année n-1 pour les offres de prêt émises entre le 1^{er} juin et le 31 décembre.

Pour mémoire, la vérification de l'éligibilité du ménage accédant au bénéfice du prêt à 0 % est toujours un préalable nécessaire pour ensuite s'assurer de l'éligibilité à la majoration.



FENETRE SUR...



LES ACTEURS

ADIL des Hautes-Alpes

Roger Didier, vice-président du Conseil général, maire de Gap, préside la nouvelle ADIL des Hautes-Alpes qui ouvrira prochainement à Gap. **Marie-Christine Bérard**, juriste, titulaire d'un DEA de sciences politiques et d'un MBA en administration des entreprises, plusieurs années d'expérience, notamment, dans l'expertise immobilière et quelques mois à l'ADIL du Loiret, en est la directrice.

ADIL

A la suite des élections cantonales du printemps dernier, un tiers des ADIL ont un nouveau président. Il s'agit des ADIL des départements suivants :

Ain : Mario Borroni, Conseiller général

Allier : Guy Labbé, Conseiller général

Aveyron : Jean-Claude Luche, Président du Conseil général

Charente-Maritime : Jean-Mary Boissier, Conseiller général, Président de la CDC d'Aulnay de Saintonge

Corrèze : François Hollande, Président du Conseil général, Député

Haute-Garonne : Christian Brunet, Vice-président du Conseil général

Gironde : Arnaud Lecroart, Président de la Conférence Départementale des Organismes HLM

Loire-Atlantique : Jean-Marie Pousseur, Président de Nantes Habitat, Adjoint au maire de Nantes

Loiret : Hugues Saury, Conseiller général, Maire

Mayenne : Jean-Pierre Dupuis, Conseiller général

Oise : Yves Rome, Président du Conseil général

Puy-de-Dôme : Bernard Sauvade, Vice-Président du Conseil général, chargé de l'habitat et du cadre de vie

Hautes-Pyrénées : Jean-Claude Palmade, Vice-Président du Conseil général

Saône-et-Loire : Thomas Thévenoud, Vice-Président du Conseil Général

Deux-Sèvres : Françoise Billy, Vice-Présidente du Conseil général

Somme : Jean-Pierre Têtu, Vice-Président du Conseil général

Tarn : Jean Roger, Conseiller général

Tarn-et-Garonne : José Gonzalez, Vice-président du Conseil général, Président de Tarn-et-Garonne Habitat

Var : Pierre Lambert, Conseiller général

Vienne : Roland Debiais, Vice-Président du Conseil général

Haute-Vienne : Isabelle Briquet, Vice-Présidente du Conseil général, chargée du logement, Maire

Yonne : Raphaël Albuixech

Essonne : Michel Pouzol, Conseiller général

Val-d'Oise : Philippe Doucet, Vice-Président du Conseil général, chargé du logement, Maire

Réunion : Daniel Huet, Conseiller général, Conseiller municipal

Guadeloupe : Hilaire Bruday, Conseiller général, Conseiller régional

Cabinet du Premier ministre

Nadia Bouyer, jusqu'ici chargée de mission (aménagement et logement) a été nommée conseillère technique au cabinet de François Fillon, Premier ministre.

MEEDAT

Dans le cadre de la nouvelle organisation du ministère de l'Ecologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire, plusieurs nominations sont intervenues (JO du 16.7.08) :

Michèle Pappalardo, est commissaire générale au développement durable,

Jean-Marc Michel, directeur général de l'aménagement, du logement et de la nature,

Etienne Crepon, directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages à la direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature,

Judith Jiguet, directrice de l'eau et de la biodiversité à la direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature,

Laurent Michel, directeur général de la prévention des risques.

FNAIM

Henry Buzy-Cazaux, ESSEC et agrégation de philosophie, devient délégué général de la FNAIM. Fin connaisseur du secteur du logement, Henry Buzy-Cazaux connaît particulièrement la profession puisqu'il a notamment été à la FNAIM, conseiller du président de 1991 à 1997, directeur délégué du Crédit immobilier de France, puis directeur général adjoint du groupe Foncia, avant d'être depuis 2006 vice-président du groupe Tagerim. Il succède à Anne Chenu qui a pris la direction de la communication et des affaires européennes à l'Union française de l'électricité.



LES INSTITUTIONS

Extension du domaine d'intervention de la MILOS (décret du 21.5.08 : JO du 23.5.08)

Le décret étend le domaine d'intervention de la mission interministérielle d'inspection du logement social (MILOS) aux sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif.

Pour mémoire, l'ordonnance du 25 août 2006 a réformé le statut des 58 SACI (sociétés anonymes de crédit immobilier) en les transformant en sociétés anonymes coopératives et en leur assignant pour unique objet l'accession sociale à la propriété et en leur ôtant le caractère d'établissement de crédit.



EDITION

ANIL / « Le crédit d'impôt pour la construction ou l'achat d'un logement »

Pour compléter les conseils que tout candidat à l'acquisition ou la construction d'un logement peut trouver auprès d'une ADIL, l'ANIL a édité un dépliant qui détaille les modalités d'obtention du crédit d'impôt institué par la loi du 21 août 2007 et loi de finances 2008. Il est disponible dans les 75 ADIL actuellement ouvertes au public.

Par ailleurs, un outil de calcul accessible sur le site de l'ANIL (www.anil.org) permet à tout emprunteur d'évaluer le montant de son crédit d'impôt en fonction de sa situation personnelle et des caractéristiques de ses prêts.

Aqc

Quatre nouvelles plaquettes, et bientôt cinq, enrichissent la collection « rénovation » de l'Agence qualité construction :

- Premier regard sur l'état général du bâtiment : les ouvrages en bois.
- Rénovation d'une façade, quelques conseils pour éviter les désordres.
- Construire une terrasse de plain-pied, quelques conseils pour éviter les désordres.
- Premier regard sur l'état général d'une piscine privative existante à usage familial.

Réalisées avec le concours de l'ANAH, l'ANIL, l'INC, le ministère du Logement et de la Ville, le ministère de l'Ecologie et du développement durable, des experts et les organisations professionnelles concernées, ces plaquettes sont consultables et téléchargeables sur le site de l'AQC (www.qualiteconstruction.com) et diffusées également par les ADIL et l'ANAH.

Une autre plaquette également éditée par l'AQC sera prochainement disponible dans les mêmes conditions « Faire construire sa maison : les idées reçues, les erreurs à éviter ».



Date de publication : 18 juillet 2008
N° ISSN : 09996-4304
Directeur de la publication : Bernard Vorms
Comité de rédaction : Isabelle Couétoux du Tertre,
Marie Armenak, Jean Bosvieux, Lilas Bousseksou,
Béatrice Herbert, Nicole Maury, Sylvie Merlin,
Antonin Ollivier, Sandrine Zerbib