



ANIL / HABITAT ACTUALITE

N° 124
Novembre
2011

SOMMAIRE

■ LE RESEAU

"Jeunes cherche logement désespérément"			2
Construire dense coûte cher... Colloque ANIL/FFB/CAPEB			2
ADIL et lutte contre l'habitat indigne			6

■ ETUDES & COMMENTAIRES

De l'ANIL et des ADIL

Comment développer un secteur locatif privé durable ? une comparaison internationale	7		
<i>De nos partenaires</i>			
95% de la population vit sous l'influence des villes	9	La lutte contre l'habitat indigne et dégradé en Ile-de-France	10
Résidences secondaires : progression en France...		Rapport 2011 ONZUS	11
	10	Les conditions d'habitat des enfants	12

■ PROPOSITIONS, PROJETS

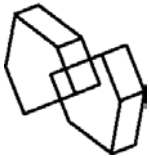
Projet de loi de finances pour 2012	24	Proposition de loi Warsmann de simplification du droit	26
-Réforme du PTZ+ : le monde tel qu'il est...	24	Projet de loi "Lefebvre" : protection des consommateurs	26
-Investissement locatif / suppression du "Scellier"	25	Réalisation des audits énergétiques en copropriété	28
-Crédit d'impôt développement durable	25		

■ FENETRE SUR...les institutions

"Reconnu grenelle Environnement"	28		
----------------------------------	----	--	--

■ EDITION

Expropriation / dossier ANIL	29		
Droits des occupants en cas de démolition du logement / ANIL	29		
Guide recours au procureur / PNLHI	29		



LE RESEAU

"Jeune cherche logement désespéré-ment"

Ce sera le thème du débat organisé par l'ANIL dans le cadre de son Assemblée générale qui se réunira sous la présidence de **Claude Jeannerot**, le 29 novembre prochain et sera clôturée par **Benoist Apparu**, secrétaire d'Etat chargé du logement.

Les obstacles que rencontrent les jeunes et qui font l'objet d'un constat relativement consensuel, sont souvent rapprochés des difficultés auxquelles ils se heurtent dans d'autres aspects de la vie sociale, par exemple l'accès à l'emploi. Les solutions qui sont préconisées sont diverses dans leur nature comme dans leurs ambitions. Elles vont de l'engagement de consacrer des sommes importantes au logement des jeunes, à l'appel aux bonnes volontés. Le débat s'attachera à mettre en lumière les difficultés que rencontrent les différents acteurs de la filière pour répondre à la demande des jeunes et les incitations qui pourraient être mises en jeu pour les encourager.

Participeront aux échanges animés par **Claude Taffin** : **Thierry Bert**, délégué général de l'Union Sociale pour l'Habitat, **Emmanuelle Cosse**, vice-présidente du Conseil régional d'Ile-de-France, chargée du logement, de l'habitat, du renouvellement urbain et de l'action foncière, **Etienne Crépon**, directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages, au ministère de l'Ecologie, du développement durable, des transports et du logement, **René Pallincourt**, président de la Fédération Nationale de l'Immobilier, **Martine Rullier**, directrice de l'ADIL de Paris, **Véronique Sandro**, directrice de l'ADIL de Moselle, **Eric Thuillez**, membre du directoire d'Action Logement.

AG de l'Anil : 29 novembre 2011 à 15 h 30 au Conseil Régional d'Ile-de-France

Construire dense coûte cher... Colloque ANIL / FFB / CAPEB :

Contrairement à une idée reçue, construire dense coûte cher. C'est le constat présenté, chiffres et expériences à l'appui, par plusieurs experts intervenus au premier d'un cycle de colloques sur les coûts de la construction organisé par l'ANIL à l'initiative de son président, **Claude Jeannerot**, en partenariat avec la FFB, Fédération Française du Bâtiment et la CAPEB, Confédération de l'artisanat, des petites et moyennes entreprises du bâtiment, le 25 octobre dernier.

Ce colloque centré sur l'impact de la localisation sur les coûts de construction sera suivi d'un second acte le 8 février 2012 axé, lui, sur la valeur verte et l'impact de la performance énergétique.

Il s'agissait lors de ce premier colloque, animé par **Martine Kis**, rédactrice en chef déléguée du Courrier

du maire et présidente de l'AJIBAT, l'Association des journalistes de l'habitat et de la ville, après une analyse des éléments constitutifs du coût de construction, du coût de la densité pour le maître d'ouvrage et pour la collectivité, des normes et contraintes pour les promoteurs et les constructeurs, de s'interroger sur la capacité des professionnels à maîtriser les coûts et celle des collectivités locales à favoriser les constructions en zone tendue.

Les composantes des coûts de construction

Il revenait à **Didier Ridoret**, président de la FFB, en tant qu'hôte du colloque, de planter le décor :

lorsqu'on parle de coût du logement, il faut avoir à l'esprit que les coûts de construction stricto sensu ne représentent en moyenne que la moitié du prix de vente du logement (52% en 2010), auquel s'ajoutent le coût du terrain (17%), les honoraires des maîtres d'œuvre, architectes, contrôleurs (22%), la marge du vendeur (environ 9%).

Les matériaux, qui constituent 43% du coût de construction ont augmenté de 71% sur les 10 dernières années (l'acier, les matériaux non ferreux et le PVC en sont principalement responsables) ; dans le même temps, le poste salaire qui compte pour 32% dans le coût de construction a augmenté de près de 40% (revalorisation nécessaire pour rattraper les retards de rémunération dont souffrait le secteur du bâtiment); l'énergie a également beaucoup augmenté (de 60%), mais ne représente que 3% du coût de construction. Pour agir sur les coûts, reste aux entreprises leur marge. Celle-ci fluctue en fonction du contexte économique, elle était tombée à 1% en 1998 "année noire du bâtiment", et est heureusement remontée pour atteindre 5% en 2007, ce que Didier Ridoret estime le niveau normal pour permettre à une entreprise de vivre (bien que les chiffres ne soient pas actuellement disponibles au-delà de 2007, le président de la FFB prédit une nouvelle chute importante de la marge des entreprises qui, pour faire face à la concurrence, ont tiré les prix depuis trois ans, parfois à la limite du raisonnable pour la vie de leur entreprise).

L'impact du PTZ+ sur la localisation des opérations

Un second éclairage apporté par **Jack Dupé**, directeur de l'ADIL du Maine-et-Loire devait permettre de mesurer les potentialités du PTZ+ sur la localisation des opérations et notamment l'effet solvabilisateur du PTZ+ dans les zones tendues et ses conséquences sur les choix que pourraient faire les candidats acquéreurs.

La densité a un coût pour le maître d'ouvrage...

On peut le déplorer, car cela encourage l'étalement urbain dont les conséquences, notamment en terme d'environnement et de transport font débat depuis des décennies, mais le coût des travaux augmente avec la densité ; plus on construit dense, plus c'est cher, et ceci indépendamment du foncier. Il y a un optimum au-delà

duquel la densification coûte plus cher et si l'on veut construire dense dans les zones peu chères, on n'y parvient pas. C'est ce qu'a démontré [Arnaud Bouteille](#), promoteur, gérant-directeur général de FIDERIM, partant de l'observation d'une quarantaine de programmes effectivement réalisés il y a une dizaine d'années. Le coût des travaux varie pratiquement du simple au double entre une maison individuelle de plain-pied avec garage accolé et un immeuble de 4 à 8 étages avec des murs mitoyens et plus d'un niveau de places de stationnement en sous-sol, étant observé que chacun de ces types de construction correspond à des densités croissantes. L'écart est encore plus important si l'on intègre les immeubles des villes telles que Paris avec plusieurs niveaux de parkings en sous-sol.

La construction périphérique est un moyen de construire moins cher. Le coût de la construction augmente de façon linéaire avec la densité ; aux plus faibles coûts de construction dans les zones peu denses correspondent, en outre, des modes opératoires qui eux-mêmes sont moins porteurs de frais généraux, ce qui accentue encore le phénomène. Pour un prix de terrain donné : hypothèse de 100€/m², l'incidence du foncier sur le coût final de la construction (ramené au m² habitable) est forcément décroissante (plus on construit plus on divise le prix au m² du terrain par un plus grand facteur), mais si parallèlement on augmente le prix de la construction pour un prix de revient donné, il n'y a pas un intérêt systématique à densifier ; il y a un optimum au-delà duquel la densification augmente le prix. Si le terrain est plus cher, l'optimum se déplace, on a alors intérêt à construire plus dense.

A cela s'ajoute, (les expériences nationales et internationales le confirment), qu'il n'est pas plus difficile de respecter les normes énergétiques (a priori, y compris les nouvelles exigences issues du Grenelle) dans des constructions édifiées en zone de faible densité du fait de la liberté d'orientation dont on peut profiter ; à l'inverse dans les zones denses, c'est la voirie à elle seule qui décide de l'implantation et donc de l'orientation de l'immeuble, condition déterminante pour une bonne performance énergétique à moindre coût.

D'où la conclusion d'Arnaud Bouteille : l'habitat le plus économique est dans les zones à faible densité, à condition bien sûr que le foncier n'y soit pas cher. Les mécanismes économiques font monter la densité avec le prix du foncier, ce qui conduit à une ville chère. "La ville dense et ramassée est chère, c'est désolant, mais c'est un fait".

Ce constat auquel était également parvenu par une autre approche, [Jean-Charles Castel](#) (cf. infra) est confirmé par tous les professionnels, chacun avec des arguments propres à son secteur d'activité :

- [Dominique Duperré](#), délégué général de l'Union des Maisons Françaises, tout en insistant sur le fait que la maison individuelle "est capable de densité", démontre comment le simple fait de passer d'une

opération de construction en diffus avec un contrat de construction de maison individuelle à une opération groupée dans le cadre d'un contrat de vente en l'état futur d'achèvement, entraîne des surcoûts en raison d'une différence de régime fiscal entre la VEFA et l'achat en direct du foncier par le particulier qui, assujéti aux droits d'enregistrement, est exonéré du paiement de la TVA et également en raison de contraintes spécifiques en VEFA : normes accessibilité ou de sécurité du chantier, par exemple ;

- [Dominique Métayer](#), président de l'UNA, maçonnerie carrelage de la CAPEB, prend pour exemple la plus grande difficulté organisationnelle pour toute entreprise dès lors que le chantier est en tissu urbain (temps de déplacement généralement plus longs, stockage du matériel...), les surcoûts engendrés (multiplication par deux, parfois, du prix des travaux) n'étant pas pour autant une source de bénéfices pour l'entreprise ;

- [Daniel Cresseaux](#) de la Fédération des Promoteurs Immobiliers souligne le poids des 9 000 normes, selon l'Afnor, relatives à la construction (incendie, sécurité des personnes, accessibilité, ascenseurs, normes sismiques...) et les surcoûts liés à la complexité des interventions compte tenu des contraintes qui pèsent sur le terrain et le chantier (présence de voiries, trottoirs, réseaux, proximité de bâtiments voisins parfois anciens, survol des grues des propriétés voisines, troubles de voisinage, horaires de travail strictement encadrés). A cela s'ajoute un facteur temps, générateur de surcoûts : les délais d'obtention des autorisations de construire (dossiers plus complexes, risques archéologiques) et d'autorisation d'ouverture de chantier sont plus longs, sans compter les recours éventuels pour lesquels la FPI vient d'ailleurs de mettre en place une garantie.

....mais aussi pour la collectivité

Au moins pourrait-on s'attendre à ce que les constructions en zone dense soient moins coûteuses pour la collectivité ? Pas si sûr, selon [Jean-Charles Castel](#), chargé de mission prospective au CERTU, Centre d'études sur les réseaux, les transports, l'urbanisme et les constructions, qui s'appuie sur différents travaux : ceux de l'Université des Sciences économiques de Rennes, de l'université wallonne de Liège et de l'ADEF, selon lesquels les coûts d'investissement et de fonctionnement des équipements sont plus coûteux en tissu urbain dense.

Les coûts d'investissement : l'intuition porte à penser qu'on obtient des économies d'échelle lorsqu'on tire un tuyau, dès lors qu'on y raccorde plusieurs maisons. La réalité est plus complexe, car en fait, on ne mesure pas les mêmes équipements. Cela coûte moins cher de tirer un mètre linéaire dans un champ de pommes de terre qu'en agglomération. "En fait le prix du tuyau n'est pas le même parce que ce n'est pas le même tuyau". En agglomération il y a un coût de transaction élevé et en raison de la plus grande complexité, les entreprises qui interviennent sont nécessairement plus qualifiées que

celles qui interviennent en milieu rural. Et même si la longueur du tuyau est inférieure en milieu dense, cela ne compense pas la complexité. L'exemple des installations d'assainissement autonome cité par Dominique Duperret conforte ce raisonnement.

Les coûts de fonctionnement : contrairement à l'intuition qu'on peut en avoir, il n'y a pas non plus d'économie d'échelle sur les coûts de fonctionnement : il y a des surcoûts liés à l'entretien des espaces publics dont la fabrication est elle-même plus chère (parkings, espaces verts, voiries...).

Pour produire du collectif, il faut produire plus de services publics, plus de jardins, plus de parkings alors qu'en individuel, ils sont à la charge des particuliers (ex : les transports).

En fait les stratégies de population ne sont pas déterminées par les élus locaux en fonction du coût, mais par leurs politiques de peuplement en faveur de tel ou tel type d'habitat, locatif ou accession, et telles ou telles catégories de population – jeunes, ménages avec enfants...

Quand on compare les coûts de fonctionnement et les coûts de production, le poids lourd est le coût de construction. C'est pourquoi Jean-Michel Castel déplore qu'on pointe toujours du doigt les frais de transports dus à la périurbanisation (les études du Certu estiment à 8 000 € par an en moyenne ces frais de transports par ménage) alors que personne ne s'intéresse à l'écart de prix, estimé en moyenne à 150 000 € par Jean Michel Castel, entre une acquisition au centre d'une agglomération et le périurbain ; et cet écart ne serait pas lié au coût du foncier...

Côté entreprises, des marges de manœuvre limitées pour réduire les coûts...

Pour **Dominique Métayer** de la CAPEB, l'amélioration des gains de productivité passe par la formation des artisans et salariés, ce à quoi s'attachent les organisations professionnelles, mais cela se fait à des rythmes variable selon les entreprises. La non qualité, facteur de surcoûts, peut provenir d'un projet mal conçu, ou mal maîtrisé par les entreprises ou d'un chantier mal géré qui ont souvent pour origine un défaut de coordination. La complexité normative a du bon en ce qu'elle oblige les intervenants à mieux se coordonner permettant ainsi une amélioration de la qualité et une diminution des retards en chaîne des intervenants.

En termes de baisse des coûts, un certain nombre d'éléments ne dépendent pas des professionnels précise **Jacques Chanut**, président de la FFB région Rhône-Alpes : le coût des matériaux dépend de la demande au niveau mondial dont tout laisse à penser qu'elle ira en augmentant dans un proche avenir ; quant aux salaires, les efforts faits depuis quelques années, comme l'a souligné le président Ridoret, étaient indispensables pour offrir aux compagnons et autres intervenants du

bâtiment un niveau de rémunération compatible avec les exigences actuelles de formation.

Une diminution des prix dont le niveau observé ces derniers temps n'est pas suffisant, risquerait d'affaiblir l'outil de production et de conduire à la non qualité. Les normes de qualité qui partent d'une idée noble contribuent à renchérir les coûts (+7% à 8% pour la RT 2012 ; +3 à 4 % pour l'accessibilité, sans compter les normes sismiques dans de nombreuses régions). En 30 ans, le bâtiment s'est industrialisé (préfabrication, stockages améliorés), l'innovation a régulièrement progressé, mais le caractère prototypique du bâtiment rend difficile la généralisation d'un certain nombre de choses ; de ce fait, il est illusoire de croire que le bâtiment pourrait devenir une industrie avec un système de low cost. Les économies sont à rechercher, dès la conception du projet entre les concepteurs et l'ingénierie par une collaboration renforcée entre les cabinets d'architectes, bureaux d'études et les entreprises qui mettent en œuvre les projets. Jacques Chanut souligne que les entreprises vont de plus en plus d'une obligation de moyens à une obligation de résultats ; il va falloir qu'elles s'assurent, ce qui va les obliger à revoir leurs conceptions des chantiers et les relations entre maîtrise d'œuvre, maîtrise d'ouvrage et entreprises.

A propos des normes d'accessibilité issues de la loi de 2005

Les normes d'accessibilité ont fait l'objet de nombreux échanges. La plupart des intervenants s'accordent sur la nécessité d'adapter des logements aux besoins des personnes à mobilité réduite ou handicapées, mais pas nécessairement la totalité des logements d'un programme et pas nécessairement par la voie obligatoire. C'est un facteur de surcoût (3 ou 4% selon la FFB, 6 ou 7% pour l'USH) qui pour **Daniel Cresseaux** de la FPI, aboutit parfois à des absurdités, certains acquéreurs supprimant après la livraison du logement adapté, les aménagements ; un surcoût facteur d'exclusion des plus modestes pour **Thierry Repentin**, le parc social accueillant 10% de personnes handicapées alors que tous ses logements neufs doivent répondre aux normes. L'absence de contraintes pour les constructeurs dès lors qu'ils construisent une maison individuelle à l'usage du maître d'ouvrage ne les empêchent pas, souligne Dominique Duperret pour l'UMF et Dominique Métayer pour la CAPEB de faire des maisons adaptées, à la demande de leurs clients. L'UMF a même édité un guide sur l'accessibilité à l'usage de ses constructeurs, preuve que les professionnels peuvent s'adapter à la demande en dehors d'un encadrement législatif ou réglementaire.

Que peuvent les collectivités locales ?

Jouer sur le foncier ...

Les marges de manœuvre sur les coûts de construction sont faibles, beaucoup étant incompressibles. Reste alors le levier du foncier...

Thierry Repentin, sénateur, président de l'USH, ouvre plusieurs pistes qui selon lui permettraient de jouer sur le prix des logements.

Tout d'abord le foncier : si l'on veut peser sur le coût du logement, il faut peut-être peser sur le coût de la matière première que constitue le terrain. Le propriétaire bénéficie actuellement d'une rente foncière due à la plus-value créée par la collectivité du fait de l'apport de services autour du terrain et par la simple décision qu'elle a prise de rendre le terrain constructible. Thierry Repentin estime que, sans aller jusqu'à adopter le modèle de la Suisse ou de l'Allemagne où 80 % de la rente foncière est captée par la puissance publique, on pourrait imaginer un partage de cette rente foncière entre le vendeur et la collectivité.

La politique fiscale devrait être inversée pour lutter contre la rétention foncière et obliger les propriétaires à mettre sur le marché des terrains à bâtir. Ces dispositions pourraient figurer dans une loi foncière.

Parallèlement, il faut inciter à mettre le plus de terrains constructibles possibles dans les plans locaux d'urbanisme à travers des politiques urbanistiques conduites à la bonne échelle, sans doute l'échelle intercommunale (Thierry Repentin salue au passage cette position défendue depuis longtemps par Michel Piron). Et en accompagnement, réhabiliter l'ingénierie, c'est-à-dire réorganiser dans les services des intercommunalités les services techniques qui sont à la base de la réussite des projets. Quant au PLU, certaines dispositions légales trop peu connues permettent de peser sur les prix : les élus peuvent imposer dans un PLU en dehors d'un pourcentage incompressible de logements sociaux, un pourcentage de logements en accession à réaliser dans une opération. Une réflexion pourrait être conduite sur "une fiscalité inversement proportionnelle à l'utilisation du coefficient d'occupation des sols, par exemple : vous avez droit de construire x mètres² sur votre terrain, moins vous en consommerez plus vous serez assujetti à une solidarité nationale ; aujourd'hui rien ne vous incite à construire ce que vous pouvez faire en constructibilité". Dans les documents d'urbanisme, la densité indicative qui existe actuellement pourrait être remplacée par une densité minimale, visant à interdire de construire moins que ce que le document d'urbanisme indique. Le permis de construire ne serait pas délivré si la surface construite est inférieure à cette surface minimale. Par ailleurs, rappelle Thierry Repentin, certaines dispositions du code de l'urbanisme introduite par la loi du 25 mars 2009 permettent de prescrire dans les PLU des secteurs à l'intérieur desquels les programmes de logements doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale, mais elles sont encore assez peu utilisées.

Autres pistes pour peser sur les coûts de construction :
- Prendre garde à l'inflation normative... "On a tendance à légiférer sous le coup de l'émotion : un accident = une norme. Quand on cumule tout, on exclut une grande partie de nos concitoyens à l'accès à

un toit, qu'ils soient locataires ou propriétaires". Prenant l'exemple de la loi de 2005 sur l'accessibilité (cf. supra) Thierry Repentin invite à rediscuter sereinement avec les pouvoirs publics pour trouver un juste milieu.

- Revoir le dispositif de défiscalisation des investisseurs locatifs "qui conduit mécaniquement à renchérir les coûts du foncier et les coûts de sortie" en revoyant notamment les plafonds de loyers.

- Faire revenir sur le marché les investisseurs institutionnels qui n'ayant plus l'obligation de constituer une partie de leurs actifs dans l'immobilier, ont actuellement un patrimoine inférieur à 100 000 logements principalement intermédiaires contre 800 000 il y a quelques années.

...et sur la demande

Pour **Michel Piron**, député, président du Conseil national de l'habitat, la question du prix du logement, c'est aussi celle de la demande : si l'on veut infléchir les évolutions actuelles vers une "mégapolitisation" excessive avec 25% de la population en région parisienne d'ici 20 ans, on ne peut pas se contenter d'avoir l'œil rivé sur un taux national de propriétaires. Les politiques publiques doivent être différenciées selon les territoires. L'Etat doit accepter la déclinaison de politiques "territorialisées" en s'appuyant comme le font nos voisins, notamment l'Allemagne, sur l'échelon régional. "Cela réinterroge le rôle de l'Etat et des collectivités territoriales y compris les régions et collectivités de base que sont les intercommunalités".

Malgré l'injection croissante d'argent dans les zones tendues (exemple le plus récent : le PTZ+) on constate que cela n'empêche pas les prix de monter. Dans certaines zones, l'offre ne suffira jamais à répondre à la demande, et on ne pourra pas alimenter "la chaudière avec des fonds qui se font de plus en plus rares". D'où la nécessité pour desserrer la pression de la demande sur certaines métropoles "de rétablir le lien entre logement et emploi", d'encourager les entreprises par des outils fiscaux incitatifs ou pénalisants appropriés à diversifier leur localisation sur le territoire ; on sait en effet que la demande est pour partie conditionnée par l'emploi. Sans revenir "au plan, l'ardente obligation" des années 60-70, il nous faut avoir une politique d'aménagement du territoire à long terme.

Sur la question foncière, Michel Piron et Thierry Repentin se rejoignent sur plusieurs points, même s'ils expriment des nuances : Michel Piron rappelle qu'il avait lui-même introduit il y a plusieurs années le principe de la captation d'une partie de la plus-value, faible certes, par la collectivité locale ; il s'interroge sur l'échelon et l'articulation des établissements publics fonciers entre régions et agglomérations, mais reconnaît leur efficacité pour constituer des réserves foncières. Thierry Repentin souhaiterait pour sa part que la création des établissements publics fonciers locaux, c'est-à-dire maîtrisés par les élus et aujourd'hui limités à une petite vingtaine, soit rendue obligatoire par la loi.

"L'atomisation des pouvoirs locaux ne facilitant pas la rationalisation de l'occupation de l'espace" (pour mémoire la décision de construire est prise par 36 700 communes en France, contre 12 800 en Allemagne ou 8 500 en Italie), Michel Piron invite à continuer de s'interroger sur la question du périmètre de pilotage des plans locaux d'urbanisme et à y répondre enfin. L'intercommunalité, qui obligerait à avoir une réflexion beaucoup « moins micro », lui semble l'échelon qui offrirait "les capacités de résistance à certains lobbies qui font leur marché en périphérie des zones tendues avec des stratégies foncières que l'on a connues à propos de l'urbanisme commercial".

Et Michel Piron de conclure, que si la ville dense est chère il ne faut pas pour autant la rejeter (si non "tous en Corrèze" s'est-il risqué avec humour...), d'autant que dès qu'on s'écarte de la ville il y a des coûts individuels difficiles à évaluer (transports, mais pas seulement, prise en charge individuelle..) mais qui correspondent à un mode de vie différent.

Le président de l'ANIL, **Claude Jeannerot**, après avoir rappelé la légitimité du réseau de l'ANIL et des ADIL à organiser un colloque comme celui-ci, notamment en réponse à la mission qui lui a été confiée par le Secrétaire d'Etat au logement, **Benoist Apparu**, d'évaluer l'impact du "PTZ+" sur le coût des opérations, confirme que la question de la localisation des constructions intéresse aussi les départements. "Parvenir à ce que l'effort de construction se porte dans les zones où le déséquilibre entre la demande et l'offre est le plus fort, c'était l'ambition de la réforme de l'accession et le débat nous a permis de commencer d'y répondre ; cette question se pose à l'Etat qui doit arbitrer entre des territoires qui connaissent des situations très différentes [...] ; elle se pose également au président de Conseil général que je suis, responsable d'une collectivité, qui à côté des intercommunalités s'implique de plus en plus dans les politiques en faveur du logement pour définir et piloter les politiques locales". "Car même si rien ne nous y oblige [...], comment imaginer conduire des politiques sociales qui sont la raison d'être des départements, sans, en même temps, intervenir sur la question du logement et de l'habitat. Comment prétendre être un aménageur du territoire si on ne s'empare pas de cette question du logement ; c'est la raison pour laquelle dans mon département du Doubs, j'ai pris l'initiative de créer un établissement public foncier, qui montre toute sa pertinence dans la maîtrise des questions foncières et constitue un préalable absolument impératif dans les politiques de l'habitat et de logement, mais également dans les politiques d'aménagement économique et touristique. C'est un outil dont je peux porter témoignage qu'il est très apprécié par les intercommunalités qui s'y sont engagées, car il n'y a aucun rapport entre la situation rencontrée à Montbéliard qui connaît une fuite de sa population et la zone frontalière, qui, elle, fait l'objet de spéculation foncière. Et pour nous se pose la question de savoir

comment diversifier les réponses et orienter l'effort de construction vers les zones où la demande est plus pressante...".

Avant de laisser **Jean-Marc Michel**, directeur général de l'aménagement et de la nature, conclure sur la production du PTZ+, le président Claude Jeannerot rappelle enfin que la seconde session de ce cycle de colloques sera consacrée à un autre objectif de la réforme : la performance énergétique et la délicate question de l'équilibre à trouver pour répondre à la nécessité de l'améliorer sans entraver par un surenchérissement inévitable l'accession à la propriété. Ce second colloque organisé par l'ANIL, en partenariat avec la CAPEB et la FFB mettra en scène notamment, l'Ademe, l'Anah, l'Agence qualité construction, le Plan Bâtiment Grenelle, les professionnels et l'administration. Rendez-vous le 8 février 2012 (après-midi).

L'implication des ADIL dans la lutte contre l'habitat indigne

Enquête réseau ANIL/ADIL, septembre 2011

L'action des ADIL s'est particulièrement développée dans ce domaine.

Dans la quasi-totalité des départements où elles sont présentes, les ADIL sont membres du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne.

Le fait de ne pas être membre du PDLHI ou qu'il n'existe pas encore de PDLHI n'empêche, d'ailleurs, pas l'ADIL de collaborer aux actions de lutte contre l'habitat non décent ou indigne.

Au-delà du conseil direct au locataire et au propriétaire dont l'orientation vers l'ADIL est plus ou moins systématisée par les partenaires, le rôle de l'ADIL porte le plus généralement sur :

- le repérage et le signalement, les diagnostics de non-décence ou de non-respect du règlement sanitaire départemental (RSD) étant réalisés par des opérateurs ;
- l'organisation de formations sur les aspects juridiques de l'habitat indigne et non décent destinées aux partenaires -travailleurs sociaux, élus, agents des collectivités- organisées parfois en collaboration avec l'Agence régionale de santé (ARS), la Caisse d'allocations familiales, la Mutualité sociale agricole ou le Conseil général ;
- l'organisation d'expositions itinérantes ;
- l'expertise juridique au sein des commissions ou groupes de travail sur les situations de non-décence ou d'insalubrité : certaines ADIL établissent un diagnostic juridique par écrit ;
- l'élaboration de guides sur la décence à l'attention d'une part des locataires et propriétaires d'autre part des travailleurs sociaux ou élus ; il s'agit de les aider à identifier les différentes notions (décence, RSD, insalubrité, péril) et de présenter les droits des occupants ;
- la tenue de permanences dans les CAF, les Centres communaux d'action sociale, les Foyers de jeunes travailleurs.

Une dizaine d'ADIL va un peu plus loin : elles animent, ou coordonnent des actions particulières au sein du Plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) ou du Pôle de lutte contre l'habitat indigne.

Leurs missions sont diverses :

- l'établissement de diagnostics juridiques écrits sur tous les cas de non-décence signalés à l'ADIL, à la demande de la CAF,
- la tenue d'une "base" des logements non décents regroupant les informations sur les titres locatifs, le bâti, la médiation, les actions judiciaires, les travaux ainsi que les logements repérés non décents ou indignes : outil d'études et de repérage pour les EPCI ou les CAF et l'ARS ;
- l'animation des groupes de travail des commissions pour le traitement des logements non décents ou

indignes, qu'il s'agisse de la commission CAF ou de commissions plus larges ;

- la tenue du secrétariat du Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne et la coordination des interventions des partenaires (Association régionale pour la santé, Service Hygiène Santé, EPCI, Conseil général...) dans le traitement des situations d'indécence, d'insalubrité ou de péril ;
- une mission de médiation confiée par la CAF à l'ADIL. Les actions des ADIL font l'objet dans certains cas d'une convention avec les partenaires, ou de protocoles d'accord avec Etat, Conseil général, CAF, MSA.



ETUDES & COMMENTAIRES



DE L'ANIL ET DES ADIL

Comment développer un secteur locatif privé durable ? Une comparaison internationale

(par Kath Scanlon¹)

Le Royaume Uni souhaite encourager le développement de son parc locatif privé. Le volume de celui-ci a diminué de façon considérable au cours du siècle dernier pour ne plus loger que 9% des ménages en 1988. Ce mouvement s'est inversé sous l'effet de l'introduction des incitations à l'investissement locatif au milieu des années 90, des difficultés croissantes des ménages pour accéder à la propriété et de la baisse du taux de propriétaires. Aujourd'hui 17% des ménages sont logés dans le parc privé. Pourtant, ni les propriétaires, ni les locataires britanniques ne sont satisfaits du parc locatif privé. Pour les locataires, les loyers augmentent trop rapidement, surtout à Londres. Quant aux bailleurs, ils jugent la rentabilité, plus-value comprise, insuffisante. Le résultat est que le secteur locatif privé ne peut répondre aux besoins de ceux qui ne peuvent accéder à la propriété, alors même que les files d'attente du locatif social s'allongent rapidement.

Cette situation présente des analogies avec celle d'autres pays européens dans lesquels le parc locatif social a autrefois joué un rôle très important. Pourtant, la plupart des gouvernements juge qu'un secteur locatif privé bien géré est nécessaire, notamment pour répondre aux besoins de ménages moins traditionnels

et plus mobiles qu'autrefois. C'est ce qui a incité la *London School of Economics*² à conduire une étude comparative internationale à laquelle l'ANIL a été associée. Les résultats sont particulièrement intéressants pour la France qui, à l'instar, de plusieurs autres pays, souhaiterait voir les investisseurs institutionnels s'intéresser à nouveau à un secteur qu'ils ont délaissé dans les années 70.

Les caractéristiques du parc locatif privé

La définition du parc locatif varie selon les pays, soit en référence à la nature du bailleur, soit à la nature du contrat, soit au fait que le niveau du loyer est celui du marché, mais le plus souvent le parc locatif privé est défini par ce qu'il n'est pas, par exemple par opposition au parc locatif social. Dans la plupart des pays européens, la Suisse constituant la principale exception, le poids du parc locatif privé n'a cessé de se réduire au cours du siècle dernier passant de statut d'occupation majoritaire à celui de statut résiduel. Cette marginalisation s'est accentuée au cours des trente dernières années, sous le double effet du développement du parc locatif social et des progrès de l'accession à la propriété. Seuls le Royaume Uni et l'Irlande font exception.

Ce parc loge le plus souvent les jeunes, notamment les étudiants, les vieux, les personnes isolées avec ou sans enfants, les personnes ayant des bas revenus et les immigrants. La baisse du taux de propriétaires au Royaume Uni pose la question d'un parc locatif privé

¹ Chercheuse à la LES / London school of economics

² 2011 Towards a sustainable private rented sector / London school of economics London WC2A2AE

accessible aux classes moyennes. Le parc locatif est plutôt fait d'appartements, même dans les pays où l'individuel domine. Aux Etats-Unis et au Danemark, ces

appartements se trouvent en général dans des immeubles uniquement locatifs.

Parc locatif privé en % du parc total de logements depuis 1980

Pays	Parc locatif privé en % du parc total de logement				Evolution depuis 1980	Evolution depuis 2000
	Début 1980	Début 1990	Début 2000	Dernières années		
La taille du parc augmente ces 30 dernières années						
Royaume Uni (Angleterre seule)	11	9	10	17	augmentation	augmentation
Australie	21	22	23	25	augmentation	augmentation
La taille du parc diminue après 1980 mais augmente depuis 2000						
France	25	21	21	22	diminution	augmentation
Hong Kong	24	14	15	16	diminution	augmentation
Irlande	13	10	7	10	diminution	augmentation
Taille du parc identique depuis ces 30 dernières années						
Allemagne	Environ 60	Environ 60	Environ 60	Environ 60	identique	identique
USA	33	35	32	32	identique	identique
La taille du parc diminue après 1980 et se stabilise après 2000						
Suède	21	20	17	17	diminution	identique
Norvège	27	18	17	17	diminution	identique
Suisse	59	59	56	Environ 56	diminution	non renseigné
La taille du parc diminue depuis ces 30 dernières années						
Autriche	25	21	18	16	diminution	diminution
Belgique	27	24	20	18	diminution	diminution
Finlande	22	12	17	16	diminution	diminution
Danemark	22	18	18	16	diminution	diminution
Pays Bas	19	13	13	10	diminution	diminution
Espagne*	19	15	11	7	diminution	diminution

* % des résidences principales occupées. Il y a toujours un grand nombre de logements saisonniers et de vacances.

Qui sont les bailleurs ?

Pendant des années, le souhait des pouvoirs publics au Royaume Uni était de développer et de maintenir la part des investisseurs institutionnels dans le secteur locatif privé. Le même discours a cours aujourd'hui en France. Cela correspond à l'idée que des institutionnels géreront ce parc de façon plus professionnelle, avec des coûts inférieurs. Cela reflète aussi l'idée, au Royaume Uni, que les bailleurs personnes physiques sont souvent un peu crapules (scoundrel). L'image du M. Vautour de Daumier n'est pas loin. Bref, des bailleurs institutionnels auraient pour vertu de réguler et de stabiliser le marché.

Aucune des tentatives faites pour attirer des investisseurs institutionnels n'a cependant été couronnée de succès. Et la comparaison internationale révèle que dans le monde entier, la propriété des logements locatifs privés est entre les mains des personnes physiques. C'est même le cas aux Etats-Unis qui sont souvent présentés comme un modèle dans ce domaine. Même en Suisse, où certaines institutions sont contraintes d'investir dans le logement, plus de 60% du parc privé est entre les mains de personnes physiques. Rappelons qu'en France ce ratio est près de 95%. Cela se fait sans nuire à la stabilité du parc.

	% d'habitation dans le locatif privé / Différents types de propriétaires		
	Personnes seules ou couples	Institutionnels	Autres
France	95,1	3,3	1,6
Irlande	La plupart	Très peu	
Australie	La plupart	Aucun	Certains employeurs
Belgique	86	14	
Espagne	86	6,7	7,2 : Organismes d'Etat
Norvège	78	22	
Etats-Unis	78	13 (y compris les REITS correspondants aux SIC)	5 : Coopératives et organismes à but non lucratif – 4 : autre
Royaume Uni	75	25	
Suisse	63	23	12
Allemagne	61	17	9 coopératives – 1 : paroisses et autres
Finlande	60	37	3
Pays Bas	44	37	19
Danemark*	8	10	>50 bailleurs professionnels
Autriche	Très peu	La plupart (corporation, organismes municipaux)	
Suède	Très peu	Essentiellement des sociétés (dont les sociétés de personnes)	

*Bailleurs professionnels, y compris les personnes privées dont c'est l'activité professionnelle à plein temps.

Les Irlandais se sont intéressés aux obstacles qui détournent les institutionnels de l'investissement locatif dans le logement. A leurs yeux, il s'agit des frais de l'administration, qui sont plus lourds pour le logement que pour l'immobilier commercial, des frais de gestion incompressibles parce que les décisions d'achat portent sur des petites unités, du fait que les institutionnels n'ont pas accès aux incitations publiques (fiscales ou financières) qui ne bénéficient qu'aux personnes physiques, à l'inexistence de données fiables sur la rentabilité et plus largement à un cadre juridique inadapté des rapports locatifs.

Le fait que dans la plupart des pays, les pouvoirs publics peinent à encourager les investisseurs institutionnels à s'intéresser au logement, lequel demeure le fait des personnes privées, est l'une des conclusions les plus intéressantes de ce travail pour le lecteur français. Pourtant l'état détaillé que dresse cette étude, de l'environnement juridique et des diverses incitations financières et fiscales tournées vers l'investissement locatif, met en évidence des pratiques très contrastées.

Pour n'évoquer que la durée du bail, elle est illimitée en Allemagne, en Suisse, en Suède aux Pays Bas, dans la plupart des cas en Norvège et dans les immeubles entièrement dédiés à la location au Danemark. En cas de vente, le bail s'impose au nouvel acheteur, seule la reprise pour occupation personnelle permettant au propriétaire d'y mettre fin. Il reste que les deux pays qui comptent le parc locatif privé le plus important, l'Allemagne et la Suisse, sont également ceux où les droits du locataire sont les plus affirmés.

"Towards a sustainable private rented sector", LSE



DE NOS PARTENAIRES

95% de la population vit sous l'influence des villes

INSEE Premières, octobre 2011 (deux publications)

Défini une première fois à partir du recensement de la population de 1990 et actualisé lors du recensement de 1999, le nouveau zonage en aires urbaines de 2010, fondé sur les données du recensement de la population de 2008 et plus particulièrement sur celles relatives à l'emploi et aux déplacements entre le domicile et le lieu de travail, permet de décrire l'influence des villes, au sens d'unités urbaines, sur l'ensemble du territoire.

Les aires urbaines sont définies en adjoignant à chaque pôle urbain sa couronne :

- sont qualifiées de pôles urbains les unités urbaines de plus de 1500 emplois, divisés en grands pôles urbains (unités urbaines de plus de 10 000 emplois), moyens pôles (unités urbaines de 5 000 à moins de 10 000 emplois) et de petits pôles (unités urbaines de moins de 1 500 emplois) ;
- sont qualifiées de couronnes les communes ou unités urbaines dont au moins 40% des actifs résidents

travaillent dans le pôle ou dans les communes attirées par celui-ci.

Parmi les communes non présentes dans les aires, certaines, qualifiées de multipolarisées sont attirées par plusieurs aires, de telle sorte que 40% au moins des actifs résidents travaillent dans des aires différentes. Le zonage distingue les communes multipolarisées des grandes aires urbaines, dont 40% au moins des actifs résidents travaillent dans plusieurs grandes aires urbaines et les autres communes multipolarisées.

Les communes restantes sont appelées communes isolées hors influences des pôles.

In fine, les communes sont regroupées en quatre types d'espaces : les espaces des grandes aires urbaines, les espaces des autres aires (moyennes et petites), les autres communes multipolarisées et les communes isolées hors influence des pôles.

792 aires urbaines, où résident 85% de la population, structurent le territoire français.

241 grandes aires urbaines, très diversifiées selon la taille et la densité de leur pôle et de leur couronne concentrent près de 50 millions d'habitants, soit 77,5% de la population et 42% des communes. Leurs pôles concentrent à eux seuls 60% de la population et 71% de l'emploi, pour une densité moyenne de 820 habitants par km². Dans les couronnes où résident 18% de la population, la densité moyenne descend à 70 habitants au km².

551 aires moyennes ou petites (respectivement 131 et 420) accueillent un peu moins de 5 millions d'habitants, soit 7,5% de la population, dont 6,7% habitent le pôle urbain. Ces "autres aires" regroupent 7% des communes.

Si l'on ajoute à la population des aires urbaines les 6,5 millions d'habitants résidant dans une commune multipolarisée (30% des communes), ce sont 61 millions d'habitants qui vivent sous l'influence des villes, soit 95% de la population. A noter que les 7 400 communes isolées hors influence des pôles (20% des communes) où vivent les 3 millions d'habitants restant ne sont pas toutes rurales. Parmi elles, 230 sont des petites communes urbaines.

Expansion quasi-généralisée des grandes aires urbaines et poursuite de la périurbanisation.

De 1999 à 2008, l'espace des 230 grandes aires urbaines métropolitaines, entendues comme les grands pôles urbains, les couronnes de ces derniers et les communes multipolarisées attirées par plusieurs grandes aires, s'est fortement étendu. Avec près de 40% d'augmentation, il représente aujourd'hui près de la moitié du territoire contre un tiers dix ans auparavant. Il englobe plus de 80% de la population et des emplois. Les couronnes des grandes aires constituent désormais la catégorie la plus étendue du zonage (28,6% du territoire). Si l'on y ajoute les communes multipolarisées, l'espace périurbain des grandes aires englobe à présent plus du tiers du

territoire métropolitain (38%) et presque un quart de la population.

L'extension des grandes aires se fait toutefois selon des rythmes et des formes très variées, compte tenu des contraintes locales, notamment naturelles (relief, littoral) et des voies de communication. L'extension territoriale n'explique pas à elle seule la croissance démographique, la population augmentant également à périmètre constant parce que des habitants viennent s'y installer. Sur 6,2 millions d'habitants supplémentaires entre 1999 et 2008, l'INSEE estime à 54% l'effet "extension territoriale" et à 46% l'effet densification.

Résidences secondaires : progression en France, diminution en Ile-de-France

Note rapide IAU, septembre 2011

Les résidences secondaires et les logements occasionnels augmentent en France mais diminuent en Ile-de-France. En 2007, on dénombre 3,1 millions de résidences secondaires et logements occasionnels en France métropolitaine, soit 6% de plus qu'en 1999. Six régions sur vingt-deux concentrent 60% du parc secondaire en 2007 et comptabilisent à elles seules 173 000 des 180 000 logements supplémentaires entre 1999 et 2007. Les écarts interrégionaux ont donc tendance à s'accroître, avec une augmentation importante dans les régions déjà largement pourvues, soit la région alpine et les façades atlantique et méditerranéenne. A titre d'exemple, la région Provence-Alpes-Côte d'Azur voit son parc croître de plus de 46 000 logements (+10%), le Languedoc-Roussillon et la Bretagne enregistrant quant à elles une croissance de l'ordre de 35 000 logements chacune (respectivement +11% et +17%).

A contrario, dix régions, dont six font partie du Bassin parisien ont perdu des effectifs ; pour l'Ile-de-France cette baisse atteint 12 000 logements, portant le taux de résidences secondaires à 2,8%, concentré pour moitié à Paris.

Si le taux de résidences secondaires est faible en Ile-de-France, les ménages franciliens possèdent en revanche, d'après le fichier Filocom, 28% du parc secondaire métropolitain, situation liée au poids démographique de la région et à leur niveau de revenus plus élevé : 15,4% des franciliens sont ainsi propriétaires d'une résidence secondaire contre 8,9% des autres ménages métropolitains.

La lutte contre l'habitat indigne et dégradé en Ile-de-France

Note rapide IAU, Octobre 2011

Depuis 2001, la lutte contre l'habitat indigne est une priorité nationale et de nombreux outils, tant incitatifs que coercitifs ont été créés. Le plan national de lutte contre l'habitat indigne distingue quatre modes d'intervention : l'application du code civil et les lois relatives aux rapports locatifs (obligations de décence), les financements publics incitatifs, les procédures de police administrative et l'éradication du bâti dégradé,

ainsi que l'action foncière. Dix ans après le PNLHI, l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme s'est intéressé à l'application de ces dispositifs en Ile-de-France, région particulièrement concernée par la question ; il est particulièrement important de lutter contre le parc privé dégradé, parce que l'habitat indigne est "multiple en Ile-de-France", et qu'émergent, à côté de l'habitat ancien dégradé de nouvelles réalités telles que la dégradation des copropriétés récentes, la division pavillonnaire et l'occupation de locaux impropres à l'habitation. Si le bilan dressé par l'IAU pointe les freins et les limites de la lutte contre l'habitat indigne, soulignant que le rythme de sortie d'insalubrité des logements reste encore en deçà des enjeux, il fait toutefois état de véritables améliorations, notamment au plan juridique et de celui des modes de pilotage.

S'agissant des freins et limites de la lutte contre l'habitat indigne, l'IAU relève les difficultés de repérage du parc, l'éclatement des circuits de décision et l'absence de coordination, le manque de moyens financiers et plus encore les problèmes récurrents du relogement et de l'hébergement. La grande fragilité économique et sociale de la plupart des habitants, le nombre important d'occupants sans droits non éligibles à un relogement et l'engorgement du parc social rendent le relogement difficile à mettre en œuvre, de même que le manque de solutions d'hébergement relais pendant les travaux (hôtels résidences sociales) génèrent d'importants retards et surcoûts. L'habitat indigne est en effet une réponse de fait aux besoins des ménages modestes, nombreux dans la métropole. Face aux prix du marché, l'IAU souligne que ce parc joue un rôle essentiel dans le parcours résidentiel des plus fragiles et que l'éradiquer sans le remplacer par une production de logements sociaux suffisante, c'est faire disparaître du cœur de l'agglomération un parc accessible aux classes populaires ; sans la reconstitution de ce parc, les actions de lutte contre l'habitat indigne ne conduiront qu'à un déplacement des problèmes et non à leur résolution.

En dépit des nombreuses difficultés évoquées, l'IAU note de véritables améliorations, tant au plan juridique qu'au plan des circuits de coordination :

- Le PNLHI s'est engagé dans une démarche de simplification des procédures, d'harmonisation des régimes de police (péril et insalubrité) et d'amélioration des moyens d'action des autorités publiques afin de renforcer en priorité le systématisme des procédures et des sanctions (nomination d'un magistrat référent de la lutte contre l'habitat indigne dans chaque tribunal de grande instance, recouvrement facilité des créances publiques...). Ces mesures, accompagnées d'instructions ministérielles ont conduit à une meilleure exécution des travaux d'office. Les communes qui les ont mises en œuvre notent leur efficacité auprès des propriétaires menacés par un arrêté.

- En matière de repérage, les démarches de coordination engagées par les pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne entre les différents services

de l'Etat, les ADIL (cf.supra), la CAF et l'association récente de nouveaux acteurs (cellules de gendarmerie, pompiers, associations de services à domicile) sont prometteuses.

- Les protocoles municipaux de lutte contre l'habitat indigne, signés entre l'Etat et les communes volontaires, ou l'engagement des OPAH Renouvellement Urbain (RU), semblent favoriser de nouveaux modes de pilotage stratégiques et par là-même une amélioration des circuits de coordination.

■ Rapport 2011 ONZUS

Le chapitre du rapport 2011 de l'ONZUS intitulé "pauvreté et logement" offre un panorama très intéressant des conditions de logement des ménages selon leur niveau de ressources et leur statut d'occupation, tout particulièrement locatif, en distinguant l'Ile-de-France du reste de la France. Fondé sur l'analyse des résultats de l'Enquête Nationale Logement 2006, ce portrait des ménages résidant en ZUS comparé au portrait des ménages résidant dans une unité urbaine comprenant au moins une ZUS traite notamment des dépenses de logement (loyers, charges, aides au logement et taux d'effort) et de la qualité du parc (superficie, surpeuplement, opinion des résidents, nature des difficultés).

■ Surreprésentation de la pauvreté en ZUS

Les ZUS comptent davantage de ménages pauvres que le reste des unités urbaines comprenant une ZUS (26,6% contre 13,6%) et près de la moitié des ménages qui y résident ont des bas revenus contre moins d'un quart dans le reste des unités urbaines comprenant une ZUS (voir encadré).

Si la concentration de logements sociaux au sein des ZUS (63% du parc logement) contribue à une plus grande présence des ménages pauvres dans ces quartiers, elle ne suffit pas à l'expliquer en totalité puisqu'au sein même du parc locatif social et du parc locatif privé, la part des ménages pauvres est plus importante en ZUS que dans le reste des unités urbaines comprenant une ZUS ; en ZUS, 32% des locataires du parc social sont pauvres, mais aussi 27,5% des locataires du parc privé, alors que hors ZUS, ces pourcentages sont plus faibles (respectivement 20% et 22,5%).

En Ile-de-France et en ZUS, où la question du parc privé et tout particulièrement des copropriétés dégradées est sensible, les ménages pauvres sont, in fine, locataires du parc social dans 68% des cas, locataires du parc privé dans 20,5% des cas et propriétaires dans 8,5% des cas. Hors Ile-de-France, ces taux respectifs sont de 77%, 13,5% et 6,5%.

Répartition des ménages selon leur lieu de résidence

	Locataires du parc social		Locataires du parc privé		Ensemble des ménages	
	ZUS	Hors ZUS	ZUS	Hors ZUS	ZUS	Hors ZUS
Unité urbaine de Paris	22%	78%	5,5%	94,5%	9%	91%
Autres unités urbaines	34%	66%	5,5%	94,5%	11,5%	88,5%
Ensemble	29,5%	70,5%	5,5%	94,5%	10,5%	89,5%

Lecture : en 2006, 29,5% des locataires du parc social habitaient une ZUS contre 5,5% des locataires du parc privé

Répartition des ménages pauvres selon leur lieu de résidence

	Locataires du parc social		Locataires du parc privé		Ensemble des ménages	
	ZUS	Hors ZUS	ZUS	Hors ZUS	ZUS	Hors ZUS
Unité urbaine de Paris	30%	70%	9%	91%	16%	84%
Autres unités urbaines	43%	57%	6,5%	93,5%	19,5%	80,5%
Ensemble	40%	60%	7%	93%	19%	81%

Lecture : en 2006, 29,5% des locataires du parc social habitaient une ZUS contre 5,5% des locataires du parc privé

Les ménages pauvres ont un revenu inférieur à la moitié du revenu par unité de consommation médian, soit 679 euros par mois et par UC en 2006 ; les ménages à bas revenus appartiennent au premier quartile de la distribution du revenu par UC, ce sont les 25% de foyers ayant les revenus par UC les plus faibles.

■ Moindre charge de logement mais taux d'effort élevés

Le loyer mensuel moyen par m² du parc social est en moyenne plus faible en ZUS que dans le reste des unités urbaines comprenant une ZUS ; il s'élève à 5,1 € en Ile-de-France (contre 5,8 €) et 4,2 € hors Ile-de-France (contre 4,7 €). Cette différence vaut également pour le parc privé (12,7 € en ZUS en Ile-de-France contre 14,2 € hors ZUS et 7,1 € en ZUS hors Ile-de-France contre 8,3 € hors ZUS). En ZUS comme ailleurs les ménages pauvres acquittent des loyers au mètre carré deux à trois fois plus importants dans le parc privé que dans le parc social. A noter qu'en Ile-de-France, les locataires pauvres du parc privé en ZUS acquittent des loyers moyens (14,9 €) plus élevés que les loyers acquittés par les autres ménages, alors que tel n'est pas le cas dans le parc social (5,1 €).

Si les loyers sont plus abordables en ZUS que dans le reste des unités urbaines comprenant une ZUS, les charges y sont également plus importantes, plus particulièrement au sein du parc locatif social, du fait de la prépondérance de l'habitat collectif nécessitant entretien des parties communes et ascenseurs.

En raison de la concentration de la pauvreté au sein des ZUS, le taux d'allocataires d'aides au logement est beaucoup plus élevé que "hors ZUS". Le taux de ménages pauvres bénéficiaires d'une aide au logement atteint près de 90% dans le parc social pour à peine 75% dans le parc privé.

En dépit de l'effet solvabilisateur des aides au logement, le taux d'effort net des ménages d'Ile-de-France est plus élevé en ZUS, aussi bien dans le parc social que dans le parc locatif privé (27,1% contre 26,3% et 35,4% contre 33,2%) et le taux d'effort net des ménages pauvres atteint près de 50% dans le parc locatif privé pour 34% dans le parc social, situation propice au développement d'impayés locatifs. Hors Ile-de-France, le taux d'effort net des ménages est a contrario un peu plus faible en ZUS, aussi bien dans le parc social que dans le parc locatif privé (25,1% contre 25,9% et 30,9% contre 33,1%) ; le taux d'effort des ménages pauvres demeure supérieur (41% en ZUS, 44,4% hors ZUS).

Montant moyen des charges selon le statut d'occupation

	Locataires du parc social		Locataires du parc privé		Ensemble des ménages	
	ZUS	Hors ZUS	ZUS	Hors ZUS	ZUS	Hors ZUS
Unité urbaine de Paris	195€	179 €	143 €	141€	183€	158€
Autres unités urbaines	160€	145 €	128 €	122€	154€	131€
Ensemble	169€	158 €	133 €	128€	162€	140€

Lecture : en 2006 les locataires du parc privé en ZUS payaient en moyenne 143 € par mois dans l'unité urbaine de Paris

Proportion de ménages bénéficiaires d'une aide au logement (%)

	Locataires du parc social		Locataires du parc privé		Ensemble des ménages	
	ZUS	Hors ZUS	ZUS	Hors ZUS	ZUS	Hors ZUS
Unité urbaine de Paris	44%	29%	36%	23%	42%	25,5%
Autres unités urbaines	64%	50%	51%	39,5%	61,5%	43,5%
Ensemble	58,5%	42%	46%	34,5%	56,5%	37,5%

■ Des habitants moins satisfaits de leur logement que les habitants d'autres quartiers

Alors que les ménages en ZUS doivent faire face à des dépenses élevées, ils sont également confrontés à des conditions de logement moins satisfaisantes :

- taille insuffisante du logement et surpeuplement : les locataires du parc privé francilien, qui habitent un logement de 48 m² en moyenne (40 m² pour les plus pauvres), alors que le nombre moyen d'habitants s'élève à 2,3 (2,6 pour les plus pauvres) sont fréquemment en situation de surpeuplement ; 40% d'entre eux estiment ainsi que la taille de leur logement est insuffisante (28% chez les locataires du parc social) ;
- moins bon entretien des parties communes : seuls 53% des ménages au sein du parc social ont une bonne opinion de la qualité de l'entretien contre 70% dans le reste des unités urbaines comprenant une ZUS ;
- pannes d'ascenseurs plus fréquentes, plus encore pour les immeubles habités par des ménages pauvres ou à bas revenus ;

- problèmes de chauffage plus fréquents : 30% des ménages habitant en ZUS ont connu durant l'année précédant l'enquête un problème de chauffage dans leur logement, contre 17% dans le reste des unités urbaines comprenant une ZUS. En Ile-de-France, les locataires pauvres du parc privé sont 13,5% à déclarer avoir subi une période de froid durant l'hiver due à une limitation du chauffage (6,7% pour l'ensemble des locataires en ZUS).

Finalement, les ménages habitant en ZUS considèrent deux fois plus souvent leurs conditions de logement comme insuffisantes et souhaitent plus souvent que les autres changer de logement (59% des locataires du privé et 51% des locataires du parc social en Ile-de-France contre 49% et 36% hors ZUS). Il sera intéressant d'analyser l'impact du PNRU dans la prochaine Enquête Nationale Logement.

■ Les conditions d'habitat des enfants

"France, portrait social", INSEE édition 2011

Quelques chiffres illustrent, sans surprise, le poids des structures familiales et de la taille des fratries sur les conditions d'habitat des enfants :

- 47% des enfants de 0 à 18 ans vivent dans des familles de 2 enfants.

Entre 1992 et 2006, la taille des familles a diminué. Les trois quarts des enfants de 0 à 18 ans résident encore avec leurs deux parents en 2006, 16% vivent dans des familles monoparentales et 9% dans des familles recomposées.

- 62% des enfants issus de familles monoparentales vivent en appartement : la situation financière des familles monoparentales les contraint souvent à se tourner vers la location et notamment vers le logement social, composé à plus de 80% d'appartements.

62% des enfants des familles monoparentales résident dans un appartement (35% pour les enfants vivant avec leurs deux parents).

- 4,2% des enfants vivent dans des logements privés du minimum de confort : le confort des logements s'améliore avec le temps. En 2006, peu d'enfants habitent au quotidien dans des logements privés du minimum de confort, susceptibles d'avoir un impact négatif sur leur santé (- 1 point entre 1996 et 2006). Mais cette part s'élève à 7,3% parmi les enfants vivant dans une famille monoparentale.

- 11% des enfants vivent en situation de surpeuplement : le surpeuplement a globalement baissé entre 1992 et 2006. 11% des enfants de 0 à 18 ans vivent dans un logement surpeuplé en 2006 contre 13% en 1992. Les inégalités selon la configuration familiale sont toujours aussi fortes : le surpeuplement concerne 20% des enfants vivant en famille monoparentale, 30% des enfants appartenant à une fratrie de 4 enfants ou plus et 14% des enfants vivant en famille recomposée.



ACTUALITE JURIDIQUE



FINANCEMENT

CUS accession (décret du 28.9.11 : JO du 29.9.11)

Ce décret définit le contenu et les modalités d'élaboration des conventions d'utilité sociale (CUS) "accession" que doivent conclure les organismes HLM avec l'Etat au plus tard le 17 novembre 2011.

Le dispositif des conventions d'utilité sociale du parc social locatif, issu de la loi MLE du 25 mars 2009 est complété, par la loi de simplification et d'amélioration de la qualité du droit du 17 mai 2011, d'un dispositif spécifique à l'accession sociale à la propriété.

Tous les organismes d'HLM et les SEM qui ont pour seule activité l'accession à la propriété doivent conclure avec l'Etat au plus tard le 17 novembre 2011, une convention d'utilité sociale "accession" d'une durée de six ans renouvelable selon des conditions définies par décret (décret du 28.9.11). Ces conventions avec le préfet de région, doivent définir la politique de développement de l'organisme et son action en faveur de la qualité du service rendu aux accédants. Chaque convention doit comprendre des engagements, assortis d'objectifs et d'indicateurs de performance, visant, d'une part, à adapter l'offre de logements sociaux aux besoins des populations et des territoires, d'autre part, à accompagner les accédants à la propriété dans leur parcours et dans la durée.

PC / PAS / taux de référence à compter du 1.11.11 (avis n°45 de la SGFGAS)

Le taux de référence à prendre en compte pour la détermination des taux d'intérêt maxima des prêts conventionnés est fixé à 3,05% à compter du 1er novembre 2011 (contre 3,45% depuis le 1er septembre 2011). Compte tenu des marges applicables, les taux maxima des PC et des PAS (métropole et DOM) sont actualisés. Pour mémoire, les taux pratiqués ne doivent jamais dépasser les taux de l'usure en vigueur;

Anah

■ Règlement des aides du FART

(décret du 2.11.11 : JO du 4.11.11)

Ce décret précise les conditions d'emploi des aides du FART ainsi que les modalités de demandes d'aides, d'attribution et de notification, de forclusion et les conditions de paiement. Il abroge l'arrêté du 6 septembre 2010 relatif au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés.

Le règlement originel est complété sur un point, l'aide aux travaux et l'ingénierie en cas de travaux simples (changement de chaudière, travaux d'isolation). Une instruction de la directrice de l'Anah sur la question est attendue.

■ Prorogation du régime des avances

(CA Anah du 13.9.11)

Le décret du 4 septembre 2009 rend possible pour l'Anah le versement d'une avance sur subvention aux propriétaires occupants et assimilés, aux syndicats de copropriétaires et aux structures d'hébergement. La date limite d'application du dispositif est reportée au 31.12.12.

Calcul du TEG / assurance incendie

(Cass. Civ III : 26.5.11)

L'offre de prêt doit contenir l'indication du taux effectif global (TEG). Doivent être intégrées dans le TEG toutes les charges incombant à l'emprunteur dès lors qu'elles correspondent à une exigence du prêteur ou conditionnent l'octroi du crédit et qu'elles ont un lien direct avec celui-ci, c'est-à-dire qu'elles en sont la contrepartie financière ou correspondent à la rémunération d'une prestation affectée au service du crédit. Ainsi entrent dans le calcul du TEG le coût des parts sociales dont la souscription est imposée par le prêteur (Cass. Civ I : 23.11.04 et 6.12.07) ainsi que la somme versée à une société de caution mutuelle destinée à alimenter le fonds de garantie (Cass. Civ I : 9.12.10). De même, la prime d'assurance incendie de l'immeuble hypothéqué et la souscription de parts sociales auprès de l'organisme qui subventionne le contrat, exigées par le prêteur, doivent être intégrées dans le TEG (Cass. Civ I : 23.11.04). En revanche, dans l'arrêt du 26 mai 2011, la Cour de cassation a considéré que les frais de l'assurance incendie ne doivent pas être intégrés dans le calcul du TEG dès lors que l'octroi du crédit n'est pas subordonné à la souscription de cette assurance et ce même si cette assurance est obligatoire aux termes de l'offre de crédit.



LOCATION

Congé délivré par une SCI familiale

(Cass. Civ III : 28.6.11)

Une SCI a fait signifier à son locataire un congé aux fins de reprise pour habiter, délivré au visa de l'article 15-1 de la loi du 6 juillet 1989. La Cour de cassation précise que le congé doit indiquer le motif allégué et les nom et adresse du bénéficiaire. Le congé est valable même si la SCI familiale n'a pas visé le texte dans le congé qui l'autorise à délivrer un tel congé, en l'occurrence l'article 13 a) de la loi du 6.7.89.

Loyer manifestement sous-évalué / réévaluation en cours (Cass. Civ III : 12.10.11)

Un loyer manifestement sous-évalué peut faire l'objet d'une nouvelle réévaluation quand bien même une précédente réévaluation étalée sur 6 ans est en cours à cette date.

Renonciation tacite à la prescription / sommes dues au bailleur (Cass. Civ III : 5.4.11)

Il est possible de renoncer à la prescription de façon expresse ou tacite. La renonciation tacite doit résulter de "circonstances établissant sans équivoque la volonté de ne pas se prévaloir de la prescription" (code civil : art. 2251, al. 2). Le fait de payer sans réserve les sommes demandées par le bailleur ne constitue pas une telle renonciation. La Cour de cassation confirme ainsi clairement sa jurisprudence (Cass. Civ III : 26.5.09).

Commission de conciliation / saisine moins de 2 mois avant le terme du bail (Cass. Civ III : 12.10.11)

Dans le cadre de la procédure de renouvellement de bail avec augmentation de loyer (loi du 6.7.89 : art. 17 c), une offre de renouvellement doit parvenir au locataire au moins six mois avant le terme du contrat. En cas de désaccord ou à défaut de réponse du locataire quatre mois avant le terme du bail, le bailleur devra saisir la Commission de conciliation (CDC) qui dispose de deux mois pour rendre son avis (loi du 6.7.89 : art. 20). Avant le terme du contrat, à défaut d'accord constaté par la CDC, le juge doit être saisi. En l'espèce, le bailleur avait saisi la commission seulement six jours avant le terme du bail. La Cour de cassation considère que le juge ne peut être valablement saisi avant que la CDC ait donné son avis ou que le délai de deux mois qui lui est imparti à cette fin soit écoulé. La saisine du juge aurait donc été possible si la commission, même saisie moins de deux mois avant le terme du bail, avait rendu son avis (avant le terme du contrat).



DEMUNIS / INSALUBRITE

Majoration du loyer des logements financés en PLAI (décret du 26.9.11 : JO du 28.9.11)

Le loyer maximum des logements financés en Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), occupés ou devant être occupés par des ménages dont les ressources n'excèdent pas celles correspondant à un Prêt locatif à usage social (PLUS), peut être majoré dans la limite du loyer maximum des logements financés en PLUS. Dans ce cas, les règles de mixité sociale ne s'appliquent pas. Les conditions d'application de cette majoration de loyer sont définies par arrêté préfectoral en tenant compte notamment de la situation des occupants et des

caractéristiques des logements occupés. Les conventions types signées entre les bailleurs HLM ou SEM et l'Etat sont modifiées pour permettre l'application de cette mesure.

Création d'ORTHI (arrêté du 30.9.11 : JO du 3.11.11)

Des observatoires nominatifs des logements et locaux indignes et non décents doivent être mis en place par le PDALPD, Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (loi ENL du 13.7.06). Pour permettre l'application de cette mesure, la création d'un outil national dénommé ORTHI a été décidée.

Ce texte autorise le ministère en charge du logement à créer un "outil de repérage et de traitement de l'habitat indigne et décent" (ORTHI), qui permet d'évaluer localement, régionalement et nationalement la politique publique de lutte contre l'habitat indigne et non décent. Cet outil recense les locaux, immeubles et parties communes concernés par des actions de repérage et de traitement de l'habitat indigne.

Il comprendra des données à caractère personnel sur le logement (identification, adresse, caractéristiques) ; sur les actions de repérage et de traitement menées sur le logement (procédures d'insalubrité, non décence, péril, sécurité des équipements communs, sécurité des ERP, traitement préventif des logements dans des opérations programmées...) ; sur la date de début de l'action et ses caractéristiques (réalisation ou non de travaux d'office, nécessité ou non d'hébergement, nécessité ou non de relogement, démolition ou non) et la date de main levée.

Les données seront accessibles, en totalité ou en partie, aux comités responsables du PDALPD, aux services de l'État dans le département (Direction Départementale des Territoires, Direction Départementale de la Cohésion Sociale, Agence Régionale de Santé, Agence Nationale de l'Habitat), aux collectivités territoriales, aux Caisses d'allocations familiales et de mutualité sociale agricole. Certains utilisateurs nationaux ou régionaux chargés de la lutte contre l'habitat indigne ne disposeront que d'un accès aux statistiques (certains ministères, CNAF ...).

Les informations seront conservées jusqu'à ce que le logement soit considéré comme n'étant plus indigne ou indécent. Elles seront ensuite archivées pendant 5 ans, puis supprimées.

Le droit d'accès et de rectification, défini par la loi informatique et libertés, reconnu à toute personne intéressée, s'exercera auprès du préfet du département dans lequel la personne concernée possède le bien selon les modalités fixés à l'article 5 de l'arrêté du 30 septembre 2011.

Cet outil sera alimenté soit manuellement, soit par couplage avec certaines bases de données (outil Procédure habitat indigne de la Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement d'Ile-de-France, le référentiel des logements indignes

de la CNAF...) et le fichier foncier de la direction générale des finances publiques.

Hébergement d'urgence en période hivernale (circulaire du 21.10.11)

Comme chaque année, une circulaire précise l'organisation et la mobilisation des capacités d'accueil, d'hébergement et d'insertion durant la trêve hivernale.

Ce "plan hiver" intervient dans le contexte de la refondation du dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accès au logement, entamée depuis deux ans, dont l'objectif est d'assurer aux personnes sans abri l'accès à un logement durable et adapté à leur situation. Il s'agit de privilégier le "logement d'abord", c'est-à-dire la recherche d'une solution de logement plutôt qu'une réponse en hébergement, qui se veut temporaire. Mais, en période hivernale, cette politique ne doit pas conduire à sous-estimer l'offre d'hébergement qui répond aux situations d'urgence.

La circulaire, après avoir rappelé la fonction essentielle que jouent les services intégrés de l'accueil et de l'orientation (SIAO) dans le rapprochement de l'offre et de la demande d'hébergement et de logement, et après avoir insisté sur la préparation en amont de la sortie de l'hiver par une prise en charge adaptée des personnes, met notamment l'accent sur deux points importants :

l'impératif de mise à l'abri et d'hébergement, toutes les demandes d'abri ou d'hébergement devant être pourvues. Par ailleurs, le recours à l'hôtel meublé, nécessaire pour faire face aux situations d'urgence, "doit être strictement encadré et limité". Ces lieux doivent répondre aux normes de sécurité requises : les conditions de mise à l'abri : en cas de refus de la personne qui semble en danger d'accepter la proposition d'hébergement ou d'abri, les agents après avoir usé de leur force de persuasion, devront prévenir le Samu en coordination, notamment à Paris, avec la brigade des sapeurs-pompiers. L'obligation d'assistance à personne en danger qui s'impose de faire hospitaliser la personne avec ou sans son consentement, sera appréciée par les acteurs de terrain en lien avec le médecin régulateur du Samu.

Expropriation d'immeubles insalubres et salubres / évaluation des indemnités

(Cass. Civ III : 7.9.11)

À côté de la procédure d'expropriation de droit commun, il existe des procédures d'expropriation spéciales dont celle de résorption de l'habitat insalubre, qui s'applique lorsque les immeubles à acquérir sont frappés d'insalubrité irrémédiable (loi Vivien du 10.7.70). La question soumise à la Cour de cassation, en l'espèce, était celle de savoir comment articuler, en cas d'expropriation simultanée d'immeubles salubres et insalubres, les dispositions de la loi de 1970 avec celles du code de l'expropriation.

Pour la Haute juridiction, la présence sur le même site de logements frappés d'insalubrité irrémédiable et de bâtiments salubres ou commerciaux justifiait tout

d'abord l'application de la procédure d'expropriation de droit commun. En outre, précise-t-elle, rien n'interdit l'application simultanée des textes de droit commun et de la loi du 10 juillet 1970, ce dont il se déduit que l'indemnité relative à l'expropriation des logements insalubres devait être fixée conformément aux dispositions restrictives de l'article 18 de cette loi.

Habitat indigne / droit des occupants

(Rép. Min : JO AN du 20.9.11)

Dans le cadre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH), l'EPCI qui est maître d'ouvrage est-il tenu d'assurer le relogement de l'occupant ?

Lorsque la déclaration d'insalubrité vise un immeuble situé dans une OPAH (CCH : L.521-3-2 III) et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, la personne publique qui a pris l'initiative de l'opération prend les dispositions nécessaires à l'hébergement ou au relogement des occupants. En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, l'établissement public intercommunal, maître d'ouvrage de l'opération programmée, doit donc assurer de manière opérationnelle le relogement des occupants du logement frappé d'insalubrité.

Attribution de logements sociaux et expulsion / incivilité ou violence

(Rép. Min JO AN du 9.8.11)

Dans le cadre du droit au logement opposable, les demandeurs menacés d'expulsion sans relogement (ayant fait l'objet d'une décision de justice prononçant l'expulsion) peuvent être reconnus prioritaires, pour un relogement en urgence par les commissions de médiation. Cependant le demandeur doit être de bonne foi (CCH : L.441-2-3 II et R.441-14 I). Or les juges ont déjà considéré qu'une personne expulsée ou à expulser ne satisfaisait pas à cette exigence lorsque ses actes d'incivilité ou de violence sont directement à l'origine de l'expulsion.

Amélioration du dispositif DALO

(Rép. Min : JO AN du 9.8.11)

Le décret du 15 février 2011 a amélioré les conditions d'utilisation par le préfet du "contingent préfectoral" ([cf. analyse juridique n°2011-04](#)). La réponse ministérielle revient sur ce point et sur d'autres améliorations apportées au DALO. Elle rappelle qu'une convention de réservation doit, si ce n'est pas déjà le cas, être signée entre les réservataires et les bailleurs pour fixer les modalités pratiques des réservations. Ces conventions doivent être signées au plus tard le 1er octobre 2011.

A défaut, un arrêté préfectoral fixera les conditions de récupération et d'utilisation du contingent préfectoral. Il est rappelé que les préfets doivent intégrer les bénéficiaires DALO dans les publics cibles des accords collectifs intercommunaux ou départementaux d'attribution, réviser à la hausse leurs objectifs et

relancer les PDALPD, Plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées à l'occasion de l'intégration des plans départementaux d'accueil, d'hébergement et d'insertion des personnes sans domicile. Enfin, la mobilisation de l'offre passe aussi par Action Logement : la loi MLE du 25 mars 2009 instaure en effet une obligation de relogement des salariés et demandeurs d'emploi reconnus prioritaires par la commission de médiation, à hauteur du quart des attributions effectuées sur le contingent des associés collecteurs.

DALO / demande classée non prioritaire / refus d'une proposition de logement

(CAA Versailles, 28.6.11)

Dans le cadre du droit au logement opposable, la seule appartenance à l'une des catégories de l'article L. 441-2-3 du Code de la construction et de l'habitation, ne suffit pas à elle seule à rendre éligible une demande de logement. Il faut également que la situation du demandeur présente un caractère d'urgence sur lequel la commission de médiation dispose d'un large pouvoir d'appréciation.

Le juge administratif, lorsqu'il est saisi d'un recours formé à l'encontre d'une décision de la commission de médiation refusant à un demandeur de le reconnaître prioritaire pour l'accès à un logement décent, doit examiner la situation du demandeur à la date à laquelle il statue.

La commission de médiation n'a pas fait une inexacte application des dispositions précitées en estimant que la demande ne pouvait être regardée comme prioritaire et urgente du fait du refus de l'intéressé sans motif légitime d'une proposition de logement social adapté à ses besoins.

En l'occurrence, le motif illégitime de refus était l'éloignement du logement proposé du lieu de travail du demandeur.

Révision spécifique pour les redevances des résidences sociales

(Rép. Min : JO AN du 30.8.11)

Une réflexion est engagée par le Gouvernement pour créer une indexation spécifique des redevances plafonds et des redevances pratiquées dans les résidences sociales.

La révision des redevances des résidences sociales se fait actuellement au 1^{er} janvier de chaque année en fonction de l'IRL du 2^e trimestre de l'année précédente pour les redevances plafonds, et du 3^e trimestre pour les redevances pratiquées. Ces modalités de révision entraînent des difficultés pour les gestionnaires de tels établissements dans la mesure où les charges locatives sont forfaitairement et pour partie comprises dans la redevance alors qu'elles progressent plus vite que l'indice de révision de la redevance. Une réflexion est donc engagée par le Gouvernement pour créer une indexation spécifique des redevances plafonds et des redevances pratiquées dans les résidences sociales. L'indexation pourrait se faire selon des indicateurs

pondérés tenant compte notamment de l'évolution du prix de l'eau, de l'énergie et de l'entretien des logements.



CONTRATS

Non réalisation de la vente et charge des frais de diagnostics (Cass. Civ III : 21.9.11)

L'obligation mise à la charge du vendeur de fournir un état parasitaire implique que celui-ci en supporte le coût, sauf clause de l'acte de vente les mettant à la charge de l'acquéreur. Ces frais ne font pas partie des frais d'actes et autres accessoires à la vente que l'article 1593 du code civil met à la charge de l'acquéreur. Pour mémoire on entend par frais accessoires, les frais des actes et opérations que le paiement peut entraîner, notamment les droits d'enregistrement et de timbre, les frais de mainlevée et de purge des hypothèques, les honoraires de rédaction d'actes.

Maisons en kit et obligation de conclure un CCMI (Rép. Min : JO AN du 23.8.11)

Il y a obligation de conclure un contrat de construction de maison individuelle (CCMI) pour toute personne qui réalise une partie des travaux de construction dès lors que le plan a été fourni par cette personne ou pour son compte (CCH : L.231-1 al.2 b). Une réponse ministérielle a précisé que la vente d'éléments en kit ou préfabriqués de maison individuelle et leur édification par une même personne sur le terrain du client est un contrat de construction de maison individuelle (CCMI) qui relève de la loi du 19 décembre 1990 (Rép. Min : JO AN du 6.6.94). S'agissant de chalet, la Cour de cassation a considéré qu'est un CCMI le contrat qui prévoit la construction d'un chalet d'un certain modèle, pour un certain prix, sur le terrain du maître de l'ouvrage (Cass. Civ III : 3.5.01). La réponse ministérielle du 23 août 2011 précise que l'entreprise qui met sur le marché des éléments en kit de chalets et de maisons en bois qui sont ensuite mis en œuvre par le particulier, ne réalise pas de travaux de construction et n'est donc pas soumise à l'obligation de conclure un contrat de construction de maison individuelle. Cette réponse précise par ailleurs que l'entreprise est en revanche tenue de respecter les réglementations liées à la construction, notamment la directive 89/106/CEE relative aux produits de construction qui impose le marquage CE pour les "kits de construction préfabriquée en structures et rondins de bois".

Garantie de remboursement et liquidation judiciaire du constructeur

(Cass. Civ III : 5.10.11)

Le constructeur, titulaire d'une garantie de remboursement peut prévoir des paiements avant

l'ouverture du chantier (5% à la signature et 5% à la délivrance du permis de construire). Dans ce cas, le remboursement des sommes versées avant l'ouverture du chantier est garanti par un établissement de crédit ou une entreprise d'assurance agréée à cet effet, sous forme d'une caution solidaire. Cette garantie est donnée lorsque le contrat ne prend pas effet, faute de réalisation d'une seule des conditions suspensives prévues au contrat ou lorsque le maître de l'ouvrage exerce sa faculté de rétractation dans le délai de sept jours qui suit la réception du contrat ou lorsque le chantier n'est pas ouvert à la date convenue. Elle prend fin à la date d'ouverture du chantier (CCH : R.231-8).

Lorsqu'un établissement habilité donne sa garantie financière, il ne peut prétendre en limiter la portée par une clause faisant échec au régime légal. Les dispositions légales et réglementaires qui en régissent les conditions lui sont nécessairement applicables en raison de leur caractère d'ordre public. C'est la solution que reprend la Cour de cassation dans un arrêt du 5 octobre 2011 : l'organisme bancaire ne peut limiter la garantie de remboursement qu'il donne à un constructeur de maison individuelle. La garantie de remboursement couvre les paiements au jour de la signature du contrat et à la délivrance du permis de construire, le garant ne pouvait limiter sa garantie à un seul de ces deux paiements.

Compromis de vente / condition suspensive / date d'appréciation de la lésion

(Cass. Civ III : 30.3.11)

L'arrêt donne l'occasion à la Cour de cassation de rappeler une solution classique en matière de rescision pour lésion : en présence d'un compromis de vente sous condition suspensive, la lésion s'apprécie au jour de la signature de la promesse et non à la date de la réalisation de la condition suspensive. En l'espèce, suite à une révision du plan d'occupation des sols, le terrain, non constructible au moment de la signature du compromis de vente était devenu constructible au moment de l'acte de vente. Pour mémoire, la procédure de rescision n'est offerte qu'au vendeur et lui permet, dès lors qu'il a été lésé de plus de sept douzièmes dans le prix, d'obtenir soit la restitution du bien immobilier, soit un complément de prix.



ASSURANCE CONSTRUCTION

Respect de la réglementation phonique et impropriété de destination

(Cass. Civ III : 21.9.11)

Pour mémoire, le vendeur est garant à l'égard du premier occupant de chaque logement, de la conformité des exigences légales ou réglementaires en matière d'isolation phonique, pendant un délai d'un an à compter de la prise de possession (CCH : L.111-11 al.

3). Les travaux de nature à satisfaire ces exigences relèvent de la garantie de parfait achèvement (CCH : L.111-11, al. 1 et 2). La référence à la garantie de parfait achèvement implique l'extinction de la garantie d'isolation phonique, passé le délai d'un an à compter de la réception.

Lorsque l'insuffisance d'isolation phonique rend l'immeuble impropre à sa destination, la jurisprudence laisse au maître de l'ouvrage la possibilité d'agir sur le fondement de la garantie de parfait achèvement ou de la décennale (Cass. Civ III : 20.2.91). Ainsi, la garantie décennale est due, alors même que les exigences minimales légales ou réglementaires ont été respectées (Cass. Plén. : 27.10.06). Il suffit que l'importance des bruits rende l'immeuble impropre à sa destination (Cass. Civ III : 2.2.94). C'est ce que confirme l'arrêt du 21 septembre 2011 : il appartient au juge de rechercher si les défauts d'isolation phonique ne rendaient pas l'ouvrage impropre à sa destination, ceci indépendamment de sa conformité à la réglementation en vigueur en la matière.

Enfin, si le défaut acoustique trouve son origine dans un défaut de conformité aux stipulations contractuelles, la responsabilité contractuelle de droit commun de l'entrepreneur peut être mise en cause (Cass. Civ III : 21.2.90). La responsabilité contractuelle de droit commun ne couvre, donc, que les défauts d'isolation phonique résultant d'un défaut de conformité de la construction aux prévisions du contrat et non susceptibles d'être réparés dans le cadre de la garantie de parfait achèvement ou décennale.

Qualification du désordre / vice apparent ou défaut de conformité

(Cass. Civ III : 21.9.11)

Cet arrêt rappelle que le vice de construction est une malfaçon entachant l'ouvrage réalisé. Le défaut de conformité, s'analyse lui, en une simple dissemblance entre l'ouvrage et les spécifications contractuelles prévues pour sa réalisation.

Ainsi un revêtement de sol de salle de bain brûlé par une cigarette, un miroir rayé et de la colle débordant sur les pare-closes tenant lieu de vitrage d'une porte vitrée constituent des vices de construction. Même si le bruit produit par la ventilation mécanique a fait l'objet de réserves, les odeurs dues à cette ventilation ne sont apparues qu'ultérieurement et ne peuvent être qualifiées de vices apparents. Ces désordres qui ont fait l'objet de réserves lors de la prise de possession mais dont l'ampleur n'était pas connue à ce moment-là relèvent de la garantie décennale. L'intérêt de la distinction est désormais limité dans la mesure où en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), le délai d'action est identique pour le vice et le défaut de conformité apparent. Depuis le 28 mars 2009, le vendeur d'immeuble à construire ne peut en être déchargé ni avant la réception des travaux, ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur.

Articulation des assurances en copropriété (Rép. Min : JO AN du 16.8.11)

Cette réponse ministérielle rappelle l'articulation entre les assurances souscrites d'une part par le syndic de copropriété au nom du syndicat des copropriétaires et d'autre part par chaque copropriétaire individuellement. La première couvre les dommages à l'immeuble (notamment dégât des eaux) et la responsabilité civile du syndicat, la seconde est souscrite par chaque copropriétaire lorsque le contrat souscrit par le syndic ne couvre pas les parties privatives. Pour les dommages à l'immeuble, deux conventions ont été élaborées par les assureurs pour écourter les délais d'indemnisation :

- la convention CIDRE pour les dommages matériels inférieurs ou égaux à 1 600 € HT et les dommages immatériels inférieurs ou égaux à 800 € HT
- la convention CIDE-COP pour les dommages matériels supérieurs à 1 600 € HT.

Ces conventions ne sont pas opposables aux assurés et ont pour but de favoriser le règlement rapide des sinistres en désignant conventionnellement l'assureur qui doit intervenir en fonction de la nature des biens endommagés. L'assureur indemnise le sinistré sans application de la franchise même si le contrat en prévoit une et la vétusté n'est appliquée que si elle dépasse 25%.



COPROPRIETE

Clauses abusives dans les contrats de syndic

(Commission des clauses abusives : recommandation n°11-01)

Saisie fin mars 2010 par le secrétaire d'Etat chargé du commerce, la Commission des clauses abusives a adopté le 15 septembre 2011 une recommandation relative aux contrats de syndic. Suite à une analyse approfondie des clauses relatives à la formation et à la révocation des contrats, mais également de celles relatives à son contenu et à son exécution, la commission émet une liste de 24 clauses dont elle préconise la suppression. Au nombre de ces clauses figurent notamment celles qui ont pour objet ou pour effet :

- de présenter l'ouverture d'un compte bancaire ou postal unique comme le principe et l'ouverture d'un compte séparé comme une prestation non comprise dans le forfait annuel ;
- de permettre au syndic la fixation unilatérale des honoraires de gestion locative d'une partie commune ;
- de laisser le consommateur ou le non-professionnel dans l'ignorance du prix ou du mode de calcul du prix de certaines prestations ;

- de décider du placement des fonds recueillis et de l'affectation des intérêts produits sans vote exprès de l'assemblée générale ;
- de prévoir une rémunération particulière du syndic dans le cas d'une déclaration de sinistre concernant les parties communes ;
- de prévoir la rémunération du syndic à titre de prestation particulière pour le suivi des travaux sans préciser la nature de ceux-ci ;
- de scinder des prestations de gestion courante en plusieurs prestations afin de permettre une rémunération au titre des prestations particulières (par exemple l'établissement et la mise à jour du carnet d'entretien) ;
- de faire supporter au syndicat le prix d'une prestation réalisée au profit de copropriétaires bailleurs ;
- de faire figurer dans le contrat de syndic des frais, des prestations ou une rémunération qui ne concernent que les relations entre le syndic et un copropriétaire et qui ne sont donc pas opposables à ce dernier, qui n'est pas partie au contrat (établissement de l'état daté, aide aux déclarations fiscales, mise en place d'un protocole d'accord pour le règlement de la dette...).

Contestation des décisions d'AG / copropriétaires opposants ou défaillants

(Cass. Civ III : 7.9.11)

Même en cas de nullité du contrat de syndic, les actions en annulation des décisions d'assemblée générale ne sont ouvertes qu'aux copropriétaires "opposants ou défaillants" autrement dit ceux qui étaient absents lors de l'assemblée générale ou qui ont voté contre la décision contestée (loi du 10.7.65 : art.42). La Cour de cassation revient donc à une application stricte de la loi du 10 juillet 1965 après avoir autorisé, quelques années plus tôt, l'action en annulation d'une décision d'assemblée générale menée par un copropriétaire non-opposant fondée sur la nullité du mandat de syndic (Cass. Civ III : 13.2.07).

Lot transitoire et droit de construire

(Cass. Civ III : 8.6.11)

Lorsqu'un programme immobilier est réalisé par tranches successives, il est d'usage de créer des lots transitoires ou lots d'attente. Ces lots transitoires correspondent à des tranches de programme non construites mais vouées, par la suite, à accueillir des constructions. Il s'agit de lots de copropriété à part entière (Cass. Civ III : 14.11.91) composés d'une partie privative correspondant au droit de construire et d'une quote-part de parties communes.

En principe, l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires à la majorité absolue est requise si des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble sont envisagés (loi du 10.7.65 : art. 25b). Toutefois, lorsque des travaux de construction sont prévus sur un lot transitoire, la Cour de cassation admet que l'autorisation de l'assemblée générale n'est pas exigée si le titulaire du droit de

construire bénéficie, en vertu du règlement de copropriété, du droit d'édification de tous bâtiments et constructions. La Cour de cassation conforte ainsi une position récente (Cass. Civ III : 4.10.10).

Contestation de la désignation des membres du bureau (Cass. Civ III : 7.9.11)

La désignation du président et des scrutateurs constitue pour l'assemblée générale une décision. A ce titre, sa contestation est enfermée dans un délai de deux mois après la réception de la notification des procès-verbaux. En l'espèce, la contestation était tardive et la demande par conséquent irrecevable.

Convocation à l'AG / réexpédition du courrier/ point de départ du délai

(Cass. Civ III : 19.10.11)

En cas de demande de réexpédition du courrier à la poste, le délai de convocation à l'assemblée générale des copropriétaires court à compter du jour de la présentation de la lettre au bureau de poste de l'adresse déclarée et non du jour de présentation à l'adresse de réexpédition.

Etat descriptif de division et destination des parties privatives (Cass. Civ III : 7.9.11)

Un acquéreur est-il lié par la clause déterminant l'affectation des parties privatives contenue dans l'état descriptif de division ? Depuis une dizaine d'années (Cass. Civ III : 8.7.92), la réponse donnée par la Cour de cassation est négative.

L'état descriptif de division est un document exigé, en cas de fractionnement de la propriété, par les règles de la publicité foncière. Il n'a pas de caractère contractuel et n'a pas vocation à déterminer la destination des parties privatives. En conséquence, il est jugé qu'un copropriétaire ne peut se fonder sur la mention contenue dans l'état descriptif de division de "débaras" donné à un lot pour s'opposer à la transformation dudit lot en lot à usage d'habitation.

Mesurage Carrez / détermination de la surface prise en compte (Cass. Civ III : 6.9.11)

Pour déterminer la superficie privative d'un lot ou d'une partie de lot de copropriété, il y a lieu de prendre en considération le bien tel qu'il se présentait matériellement au moment de la vente. Ainsi, la superficie d'un bâtiment transformé par le vendeur devra être prise en compte quand bien même ledit bâtiment serait décrit comme un abri non clos dans l'acte de vente.

Ascenseur / contrats d'entretien / pas de mise en concurrence obligatoire

(Cass. Civ III : 21.6.11)

Aux termes de la loi de 1965 (article 21), l'assemblée générale fixe un montant à partir duquel une mise en

concurrence est rendue obligatoire. Cependant, dans le domaine peu concurrentiel des contrats d'entretien d'ascenseurs, cette règle peut ne pas s'appliquer.

Obligations du notaire à l'égard de l'acquéreur d'un lot de copropriété

(Rép. Min : JO AN du 27.9.11)

Cette réponse ministérielle fait un point sur les obligations du notaire à l'égard de l'acquéreur de lots dans une petite copropriété dans 3 situations : absence de syndic, absence de règlement de copropriété, non publication du règlement de copropriété. Le notaire doit, au titre de son obligation générale d'information et de conseil, informer l'acquéreur de l'absence de syndic. A défaut, sa responsabilité civile professionnelle peut être engagée. Il est rappelé que toute personne intéressée peut dans cette situation saisir le juge et demander la désignation d'un administrateur provisoire (décret du 17.3.67 : art. 47). Lorsque le règlement de copropriété et l'état descriptif de division n'ont pas été publiés, ils s'imposent à l'acquéreur s'il est expressément constaté dans l'acte de vente qu'il en a eu préalablement connaissance et a adhéré aux obligations en résultant (décret du 17.3.67 : art. 4).



QUALITE DE L'HABITAT

Justification du respect de la réglementation thermique 2012

(arrêté du 11.10.11 : JO du 22.10.11)

Le respect de la future réglementation thermique 2012 doit être justifié lors du dépôt de la demande de permis de construire et à l'achèvement des travaux dans les bâtiments neufs.

Le décret du 18 mai 2011 a défini les conditions dans lesquelles sont délivrés les documents attestant de la prise en compte de la réglementation thermique.

L'arrêté du 11 octobre 2011 fixe le contenu de ces attestations et propose en annexe les modèles à produire.

Pour mémoire, la RT 2012 sera applicable aux demandes de permis de construire déposées à compter du 28 octobre 2011 pour les bâtiments neufs à usage d'habitation dans les zones ANRU. Elle sera généralisée à l'ensemble des bâtiments à usage d'habitation à partir du 1^{er} janvier 2013.

Certificats d'économies d'énergie / délivrance et création d'un pôle national

(décret et arrêté du 30.9.11 : JO du 1.10.11)

Jusqu'à présent, l'agrément des plans d'actions d'économies d'énergie et la délivrance de certificats d'économies d'énergie étaient pris en charge par le préfet de département. Le décret du 30 septembre 2011 confie l'ensemble de ces compétences au ministre

chargé de l'énergie ; il est entré en vigueur le 1er octobre 2011.

Ce transfert de compétences a pour effet la création, par l'arrêté du 30 septembre 2011, du pôle national des certificats d'économie d'énergie (CEE). Les agents de ce pôle sont ainsi chargés de la mise en œuvre du dispositif relatif au CEE (instruction des demandes, délivrance des CEE, agrément des plans d'actions d'économie d'énergie, etc.).

Modalités d'application des labels HPE 2005 et HPE rénovation

(courrier MEDDTL/DGALN 16.9.11)

Jusqu'ici, en cas d'une extension et/ou surélévation et/ou aménagement de combles d'une construction, un courrier du ministère du logement imposait l'instruction d'un label rénovation sur la partie existante et d'un label neuf sur les travaux neufs (surélévation et/ou extension), ce qui renchérisait le coût de l'opération du fait de l'instruction de deux labels. Cette difficulté a été portée à la connaissance de la DGALN et a abouti à un courrier en date du 16 septembre 2011 qui permet désormais d'instruire un label rénovation unique selon différentes conditions précisées dans ce courrier. Ces nouvelles règles s'appliquent pour l'attribution des labels HPE à compter de cette date et pour les labels dont l'attribution était en cours mais bloquée par les certificateurs à cette date.

Affichage du DPE dans les annonces immobilières (Rép. Min : JO AN du 23.8.11)

L'obligation d'affichage du classement énergétique dans les annonces immobilières s'applique pour tous les biens immobiliers devant faire l'objet d'un diagnostic de performance énergétique (DPE). Il est précisé que les biens à construire ne sont soumis à cette obligation qu'à l'achèvement des travaux. Dès lors, lorsque la parution du bien dans une annonce immobilière intervient avant la fin de ces travaux, l'annonce ne doit pas nécessairement contenir la mention du classement énergétique.

DPE : évolutions à venir

(Rép. Min : JO AN du 11.10.11)

Un point est fait sur les évolutions à venir du diagnostic de performance énergétique (DPE) : amélioration de la méthode de calcul, transparence des données accrue, mise en ligne des DPE, renforcement des compétences exigées pour les personnes réalisant des DPE, renforcement du contrôle.



URBANISME

Urbanisme / surface de plancher

(ordonnance du 16.11.11 : JO du 17.11.11)

La loi portant engagement national pour l'environnement (loi ENE du 12.7.10 : art. 25) a habilité le Gouvernement à légiférer par ordonnance en matière d'urbanisme, notamment pour unifier et simplifier la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme. Aujourd'hui, il faut se référer aux notions de surface hors œuvre brute (SHOB) et surface hors œuvre nette (SHON). Ces notions sont remplacées par une définition unique de la surface de plancher.

L'ordonnance du 16 novembre 2011 présente cette nouvelle définition de la surface applicable en matière d'urbanisme : elle s'entend de la "somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculé à partir du nu intérieur des façades du bâtiment", déduction faite de certaines surfaces (vides, combles, aires de stationnement, etc...). On ne tient plus compte de l'épaisseur des murs, afin de ne pas pénaliser les efforts d'isolation par l'intérieur ou l'extérieur des bâtiments.

L'ordonnance sera accompagnée d'un décret dont la parution est attendue avant le 1^{er} mars 2012.

■ Distinction surface de plancher des constructions / surface de plancher fiscale

Cette nouvelle définition de la surface sera prise en compte pour déterminer l'autorisation d'urbanisme nécessaire (permis de construire ou déclaration préalable) pour les travaux et les projets de construction. Elle se distingue de la définition de la surface de plancher fiscale applicable pour le calcul de la taxe d'aménagement (code de l'urbanisme : L.331-10).

Pour cette dernière, la surface s'entend "de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite des vides et des trémies".

Pour le calcul de la surface de plancher des constructions, il est possible de déduire davantage de surfaces : outre les trémies et les vides, un décret en Conseil d'Etat doit préciser les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des aires de stationnement, des caves, des combles, etc...

Ainsi le fait, par exemple, de ne plus pouvoir déduire les surfaces des aires de stationnement dans le calcul de l'assiette de la taxe d'aménagement (alors que le calcul de la SHON applicable à la taxe locale d'équipement le permet) aura pour conséquence l'augmentation de la taxe d'aménagement pour les projets comprenant beaucoup de stationnement.

Par ailleurs, la préconisation de la loi ENE d'unifier et simplifier la définition des surfaces de plancher prises en

compte dans le droit de l'urbanisme n'est pas totalement suivie puisque le calcul est différent. A l'occasion d'un projet de construction, on déterminera l'autorisation d'urbanisme nécessaire en fonction de la surface de plancher développée et on devra opérer un autre calcul pour fixer le montant de la taxe d'aménagement.

■ Majoration des règles de densité en faveur des constructions à usage d'habitation

Le conseil municipal (ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent) peut décider l'augmentation de 20% des règles de densité des projets favorisant la construction de bâtiments à usage d'habitation (code de l'urbanisme : L.123-1-11).

Cette disposition fait référence à la surface habitable au sens du code de la construction et de l'habitation. Par souci d'harmonisation, le décret prévoit qu'il faudra prendre en compte comme référence la nouvelle surface de plancher à la place de la surface habitable.

■ Entrée en vigueur

Les dispositions de l'ordonnance du 16 novembre 2011 entrent en vigueur le 1er mars 2012, avec des modalités particulières concernant les documents d'urbanisme (cf. infra).

Réforme de la fiscalité de l'urbanisme et nouvelle définition de la surface de plancher seront donc applicables au même moment.

Des précisions sont néanmoins apportées en ce qui concerne les demandes de permis et les dépôts de déclarations préalables en cours d'instruction au moment de l'entrée en vigueur de l'ordonnance, c'est-à-dire déposées avant le 1er mars 2012 mais sur lesquelles l'autorité administrative compétente ne s'est pas encore prononcée. Ces demandes demeureront instruites selon les dispositions applicables avant le 1er mars 2012.

Dans les lotissements, le nombre de m² de surface de plancher autorisé sur un terrain est normalement identique au nombre de m² de SHON qui a été autorisé dans le cadre du permis d'aménager ou dans des attestations délivrées lors de la vente ou de la location des lots.

Toutefois, pour des opérations en cours le 1er mars 2012, les acquéreurs de terrains pourront demander à bénéficier du maintien du système précédant à l'occasion de la demande d'autorisation d'urbanisme si le passage à la surface de plancher se traduit par une perte de constructibilité du lot. La même disposition est prévue pour les zones d'aménagement concerté (ZAC).

■ Modalités particulières dans les documents d'urbanisme

A compter du 17 novembre 2011, toute modification des règlements des plans locaux d'urbanisme (PLU) ou des plans d'occupation des sols (POS) ayant pour seul objet la prise en compte de la nouvelle définition de la

surface de plancher, sera approuvée selon la procédure de modification simplifiée. Cette procédure est peu contraignante car elle n'implique pas la tenue d'une enquête publique mais simplement de porter à la connaissance du public la modification envisagée.

Ces modifications n'entreront alors en vigueur qu'à compter du 1^{er} mars 2012.

A compter de cette date, pour les documents d'urbanisme qui n'auront pas déjà fait l'objet d'une modification, la surface de plancher se substituera automatiquement à la SHOB et à la SHON.

Terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs (décret du 29.9.11 : JO du 1.10.11)

Afin de lutter contre la transformation des terrains de camping et des hébergements de loisirs en lieux d'habitat permanent et en lotissement de fait, le décret du 29 septembre 2011 interdit l'installation des "mobil-homes" sur les emplacements cédés ou loués pour une durée supérieure à deux ans. Par ailleurs, il soumet au droit commun des autorisations d'urbanisme l'installation des caravanes et des habitations légères de loisirs sur ces mêmes emplacements.

Le décret du 29 septembre 2011 est entré en vigueur le 2 octobre 2011. Les cessions et locations de parcelles antérieures au 2 octobre 2011 ne sont pas soumises à ces nouvelles règles.

Permis de construire / affichage obligatoire de la hauteur de la construction

(CE : 30.9.11)

Le panneau d'affichage du permis de construire sur le terrain doit comporter la mention de la hauteur de la construction (CU : A 424-2 ancien A 421-7). A défaut, le permis peut être annulé.

Déclaration d'utilité publique/ illégalité / dommages-intérêts pour l'exproprié

(Cass. Civ III : 7.6.11)

En cas d'expropriation irrégulière, si le bien ne peut pas être restitué, l'exproprié a le droit d'obtenir des dommages-intérêts correspondant à la valeur "actuelle" du bien, sous la seule déduction de l'indemnité principale de dépossession perçue au moment de l'expropriation.

Erreur matérielle sur le prix / non remise en cause de la décision de préemption

(CE : 16.7.11)

Lorsqu'est institué un droit de préemption urbain (DPU) sur le territoire d'une commune, toute vente d'immeuble ou de partie d'immeuble, bâti ou non, est subordonnée, à peine de nullité, à une déclaration préalable faite par le propriétaire à la mairie de la commune où se trouve situé le bien. La déclaration d'intention d'aliéner (DIA) comporte obligatoirement l'indication du prix et des conditions de la vente. Le titulaire du DPU peut renoncer à exercer son droit,

acquérir aux prix et conditions proposés ou encore acquérir à un prix qu'il propose et, à défaut d'acceptation, faire fixer le prix par le juge de l'expropriation. S'il décide d'acquérir aux prix et conditions proposés dans la DIA, le vendeur ne peut renoncer à la vente. Il y a accord sur la chose et le prix, et la vente est parfaite entre les parties.

Dans l'arrêt du 16 juillet 2011 le vendeur demandait l'annulation de la décision de préemption de la commune. Se posait la question de la légalité de cette décision en cas d'erreur matérielle sur le prix de vente du bien mentionné dans la DIA. En l'espèce, la DIA mentionnait un prix de 149 000 € en chiffres et en lettres, alors que la promesse de vente mentionnait un prix de 419 000 €. Le Conseil d'Etat comme la Cour administrative d'appel ont retenu qu'une erreur matérielle sur le prix de vente mentionné dans la DIA ne justifie pas l'annulation de la décision de préemption de la commune. En conséquence, la commune a pu préempter au prix de 149 000 €. La jurisprudence de la Cour de cassation dans des situations semblables a été moins rigoureuse et a considéré qu'une telle erreur constitue un obstacle à la rencontre des consentements.

Cartes communales / PLU (CE : 13.7.11)

Lorsque le territoire communal n'est pas couvert par un PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu, c'est le règlement national d'urbanisme (RNU) qui s'applique en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme.

Les communes dépourvues de PLU peuvent élaborer une carte communale, ce qui consiste essentiellement à délimiter des zones constructibles et inconstructibles. Ce document n'a pas de règlement spécifique, contrairement au PLU ; par conséquent sur le territoire des communes l'ayant élaboré, les permis de construire y sont instruits et délivrés sur le fondement de l'intégralité des dispositions du RNU.

C'est ce que rappelle le Conseil d'Etat en précisant que les cartes communales ne sont pas des documents d'urbanisme tenant lieu de PLU. Seuls les plans d'occupations des sols (POS) et les plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) sont considérés comme tels car ils comprennent chacun un règlement propre.

Lotissement / contestation des décisions prises en ASL (Cass. Civ III : 21.9.11)

L'absence d'inscription d'une question à l'ordre du jour de l'assemblée générale d'une association syndicale libre malgré la demande formulée par un coloti n'est pas une cause de nullité de l'assemblée, aucune disposition légale, statutaire ou réglementaire, ne le prévoyant. Il n'était pas non plus établi que cette omission ait eu une influence sur les autres votes.

Raccordement aux réseaux publics / demande de permis de construire

(Rép. Min : JO AN du 25.10.11)

Le projet architectural compris dans le dossier de demande de permis de construire doit faire apparaître

précisément les points de raccordement du projet aux réseaux publics et indiquer, le cas échéant, les modalités selon lesquelles les bâtiments ou ouvrages seront raccordés aux réseaux publics pour l'alimentation en eau et l'assainissement.

Dans le cas où il n'existe pas de réseaux au droit du terrain, l'autorité compétente doit pouvoir établir si un simple raccordement est suffisant ou si le projet nécessite une extension du réseau.

Majoration des règles de densité

(Rép. Min : JO AN du 11.10.11)

Le conseil municipal peut, par délibération motivée, et sous réserve de ne pas porter atteinte au projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du plan local d'urbanisme (PLU), délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux, bénéficie d'une majoration, qui ne peut excéder 50%, du volume constructible tel qu'il résulte du COS ou des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol (CU : L.127-1).

Il est précisé que la conjonction "ou" de l'article L.127-1 doit donc être lue de manière inclusive (et non exclusive) : cette disposition permet d'augmenter le volume constructible en modifiant une ou plusieurs des règles concernées (COS, gabarit, hauteur, emprise au sol).

Construction d'une fumerie à proximité d'une habitation / dérogation au RSD

(Rép. Min : JO AN du 13.9.11)

Dans des cas exceptionnels et sur proposition du directeur de l'Agence régionale de santé, le préfet peut autoriser certaines constructions et déroger ainsi au règlement sanitaire départemental. Cette faculté doit être énoncée dans le règlement sanitaire départemental. Si tel est le cas, le directeur de l'ARS peut donner un avis favorable lorsque la construction (en l'espèce une fumerie à moins de 30 mètres d'une habitation) est effectivement nécessaire à la mise aux normes de l'exploitation et qu'elle ne peut être localisée différemment. Cette condition préalable remplie, le projet pourra alors être autorisé par le préfet après avis de la Chambre d'agriculture.

Réforme de la fiscalité de l'urbanisme / comité de suivi (Rép. Min : JO du Sénat du 8.9.11)

La réforme de la fiscalité de l'urbanisme (création de la taxe d'aménagement et du plafond de sous-densité) entre en vigueur le 1^{er} mars 2012. Les participations d'urbanisme (pour raccordement à l'égout, pour voiries et réseaux, etc...) seront supprimées à compter du 1^{er} janvier 2015.

La DHUP a mis en place un comité de suivi de la réforme de la fiscalité de l'aménagement, chargé de vérifier la bonne mise en œuvre de la réforme, d'examiner les difficultés qui se présentent et de

proposer des améliorations si elles s'avéraient nécessaires.

Il est ainsi précisé qu'une proposition visant à créer une redevance d'assainissement ayant pour fait générateur le raccordement à l'égout et non plus le permis de construire, et pour redevable, le propriétaire de l'immeuble au moment du branchement et non plus le bénéficiaire du permis de construire, sera examinée prochainement par ce comité.

Raccordement à l'égout / division d'un immeuble déjà raccordé / participation

(Rép. Min : JO AN du 4.10.11)

La division en plusieurs logements d'un immeuble déjà raccordé au réseau public d'assainissement génère de la participation pour raccordement à l'égout (PRE) pour chacun des logements issus de cette division (CE : 24.6.09).



COLLECTIVITES LOCALES

Biens sans maître et biens abandonnés

(analyse juridique de l'ANIL)

La Loi « Letchimy » du 23 juin 2011 simplifie et accélère la procédure d'expropriation des biens déclarés en état d'abandon manifeste. Cette procédure est à différencier de celle applicable aux biens sans maître. Une analyse juridique de l'ANIL précise les notions et les procédures applicables. ([cf. Analyse juridique de l'ANIL n° 2011-17](#))

Bien relevant du domaine privé et du domaine public d'une collectivité

(Rép. Min : JO AN du 28.06.11)

Une communauté d'agglomération peut exproprier une commune d'un bien relevant de son domaine privé de la même façon que si le bien appartenait à un particulier. Concernant les immeubles du domaine public, la réponse ministérielle rappelle qu'il est possible pour une personne publique de céder, sans déclassement préalable, à une autre personne publique, à l'amiable, les biens de son domaine public dès lors que les biens sont destinés à l'exercice des compétences de la personne publique qui les acquiert et relèveront de son domaine public. En cas de refus de la collectivité propriétaire de procéder au déclassement de son bien ou de le céder à l'amiable, le bien concerné peut faire l'objet d'un transfert de gestion au profit du bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique.

Tempête Xynthia / indemnisation des propriétaires de terrains nus

(Rép. Min : JO AN du 18.10.11)

A la suite de la tempête Xynthia, il a été décidé que l'Etat procéderait à l'acquisition à l'amiable des terrains sinistrés, situés dans la zone de solidarité. Ces acquisitions et les indemnisations concomitantes, financées par le Fonds de prévention des risques naturels majeurs (FARU), n'ont été proposées qu'aux personnes sinistrées propriétaires d'immeubles d'habitation et non celles possédant uniquement des terrains nus, constructibles ou non.

En effet, les indemnisations des propriétaires ont été opérées, conformément à la législation applicable en matière de prévention des risques, dans le cadre de l'acquisition des biens pour lesquels existait une menace grave pour les vies humaines, ce qui n'est pas le cas des propriétaires de terrains nus.



PROFESSIONNELS

Désordres sur une toiture et responsabilité de l'agent immobilier

(Cass. Civ III : 7.9.11)

Au titre de son devoir d'information et de conseil, l'agence immobilière doit attirer l'attention de l'acquéreur sur les désordres visibles d'une toiture. A défaut, elle engage sa responsabilité.

En l'espèce, alors qu'un expert avait constaté que la toiture présentait des affaissements d'amplitude décimétrique, l'agence n'avait procédé à aucun contrôle sur le bien.



DROIT GENERAL

Construction sur le sol d'autrui / absence d'indemnisation / moins-value éventuelle

(Cass. Civ III : 12.10.11)

Lorsqu'une construction est réalisée sur le terrain d'autrui, le propriétaire du sol a le choix entre conserver la propriété de la construction ou obliger le tiers à l'enlever. S'il préfère en conserver la propriété, il doit rembourser au tiers constructeur, soit l'augmentation de valeur du fonds, soit le coût des matériaux et le prix de la main d'œuvre (code civil : art. 555). Seul le remboursement à la charge du propriétaire du sol étant donc légalement prévu, celui-ci ne peut demander une indemnisation au titre d'une potentielle moins-value due à la présence de la construction.

Contribution à l'aide juridique / modalités d'application (décret du 28.9.11 : JO du 29.9.11, circulaire CIV/04/11 du 30.9.11)

Depuis le 1^{er} octobre 2011, toute instance introduite en matière non pénale donne lieu au paiement d'une taxe de 35 € appelée contribution pour l'aide juridique (loi du 29.7.11 : art.54 / CGI : art. 1635 bis Q). Les bénéficiaires de l'aide juridictionnelle en sont cependant exemptés (cf. [Analyse juridique de l'ANIL n° 2011-14](#)).

Le décret du 28 septembre 2011 précise les instances concernées, les modalités de justification de l'acquiescement de la taxe auprès de la juridiction saisie, la sanction encourue en l'absence de justificatif et la procédure à suivre pour prononcer cette sanction.

Sauf exceptions prévues par la loi, la contribution pour l'aide juridique est due pour toute instance introduite en matière non pénale. Ne constituent toutefois pas une instance les procédures soumises au procureur de la République, au greffier en chef ou au secrétariat d'une juridiction et les procédures aux seules fins de conciliation, de certificat, d'acte de notoriété et de recueil de consentement.

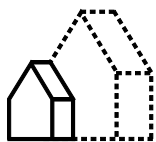
Lorsque cette contribution est due, le demandeur doit justifier de son paiement à l'appui de sa saisine par l'apposition de timbres mobiles ou par la délivrance d'un justificatif de paiement électronique. En l'absence de justification, le juge saisi prononce l'irrecevabilité de la demande.

Si le défendeur est condamné aux dépens, il sera tenu de rembourser le montant de cette contribution au demandeur.

Accord et participation du conjoint au plan conventionnel (Cass. Civ III : 29.6.11)

Chacun des époux ne peut engager que ses biens propres et ses revenus par un cautionnement ou un emprunt à moins que ceux-ci n'aient été contractés avec le consentement exprès de l'autre conjoint qui, dans ce cas, n'engage que ses biens propres (code civil : art. 1415). L'une des difficultés consiste à apprécier le consentement exprès du conjoint. La position de la Cour de cassation a toujours été stricte sur ce point, comme le démontre son arrêt du 29 juin 2011.

En l'espèce, le prêteur avait actionné le mari alors que la dette impayée avait été souscrite par son épouse seule. Parallèlement, une procédure devant la commission de surendettement avait abouti à la conclusion d'un plan conventionnel de redressement incluant la dette litigieuse. La Cour d'appel a condamné le mari, solidairement avec son épouse, à payer les sommes dues considérant que les deux époux avaient donné leur accord à la conclusion du plan. La Cour de cassation censure cette décision. Le mari n'avait pas consenti à l'emprunt lors de sa souscription et il ne peut être déduit du plan conventionnel de redressement l'engagement du mari à payer la dette litigieuse sur ses biens propres.



PROPOSITIONS, PROJETS



Projet de loi de finances pour 2012

Le projet de loi de finances pour 2012 dont le débat est en cours n'a pas pour le moment été définitivement adopté ; les mesures qu'il contient peuvent encore être modifiées. Nous nous contentons donc de donner ici des éléments sur la réforme de l'accession à la propriété et les grandes lignes de l'avenir du Scellier et du crédit d'impôt développement durable.

Réforme du PTZ+ : le monde tel qu'il est et tel qu'il devrait être...

Moins d'un an après son lancement, l'économie du PTZ+ est remise en cause, du fait de la contrainte qui pèse sur les finances publiques. Celle-ci trouve un bon indicateur dans l'écart qui se creuse depuis la mi-septembre entre les taux auxquels la France et l'Allemagne empruntent respectivement sur les marchés financiers.

Le principal enjeu de la réforme mise en place en janvier 2011 consistait à cibler l'aide sur les zones dites "tendues", celles où la demande est la plus forte et les prix les plus élevés, afin de mieux mettre en adéquation l'aide et le besoin financier des acheteurs, et aussi, à terme, pour inciter les constructeurs à développer leur offre. Le deuxième visait à prendre en compte les objectifs de développement durable : l'aide apportée aux projets, qu'il s'agisse de construction ou d'achat d'un logement ancien, étant beaucoup plus généreuse pour les logements économes en énergie.

Le projet d'amendement du Gouvernement portait cette logique à l'extrême, en ce qu'il proposait de supprimer totalement le PTZ+ en zone C et B2 et de le maintenir en zone B1 et A, mais sous condition de performances énergétiques. Rappelons qu'au premier trimestre 2011, 75% des PTZ+ ont été accordés pour l'achat de logements anciens. Parmi les opérations neuves financées en PTZ+, 71% étaient situées en zone C et B2 et 29% en zone A et B1.

S'agissant de l'achat de logements anciens, le projet proposait de revenir à la situation qui prévalait avant la réforme de 2005 quand seules les opérations intégrant un fort pourcentage de travaux pouvaient prétendre au PTZ+. Enfin, l'universalité du PTZ+, objet de

polémiques, était remise en cause, puisqu'un plafond de ressources était introduit.

Il n'est pas possible de déduire du nombre d'opérations réalisées en 2011, ce qu'auraient été les conséquences de ce nouveau dispositif, ne serait-ce que parce que l'effet déclencheur du PTZ+ est probablement beaucoup plus fort en construction neuve que pour l'achat d'un logement ancien. De même, au sein de la construction neuve, cet effet déclencheur diminue à mesure que les prix s'élèvent, donc avec la tension du marché ; dans les zones les plus tendues, les aides à la solvabilité ne permettent pas de compenser l'absence d'apport personnel.

L'économie attendue était de 1,8 milliards d'€, soit 800 millions d'€ contre 2,6 milliards d'€ dans la configuration précédente.

Les députés ont rejeté cet amendement pour adopter un texte dont les objectifs sont presque opposés puisqu'il revient à réserver complètement le PTZ+ au neuf, sans le cantonner aux seules zones A et BI et sans prise en compte des performances énergétiques. Le PTZ+ serait réservé aux opérations BBC, mais seulement à partir de 2013. Le PTZ+ sera accordé sous plafond de ressources. Il faut attendre le vote du texte définitif pour être fixé.

Reste qu'il est possible d'éclairer ce qui différencie ces deux visions des aides à l'accession, qui reflètent un peu l'opposition entre le monde tel qu'il est et le monde tel qu'il devrait être ou entre le court et le long terme.

Commençons par ce qui fait consensus. La suppression du plafond de ressources introduite dans le PTZ+ en 2011 ne s'expliquait que par le fait que la réforme était présentée comme faisant suite au crédit d'impôt qui était également accordé sans plafond de ressources. Le fait de réserver l'aide au neuf constitue un retour aux sources : depuis la création du PAP en 1976 jusqu'à la réforme de 2005, les aides à l'accession avaient toujours été réservées à la construction neuve ou à ce que l'on appelait l'acquisition-amélioration, c'est-à-dire l'achat d'ancien avec un très fort pourcentage de travaux. L'objectif était d'accroître le parc de logements ou de l'améliorer. Le PAP, puis le PTZ, jouaient à la fois le rôle d'aide au logement et d'aide au soutien de l'activité du bâtiment, donc d'aide à l'emploi. Alors que l'évaluation du PTZ réalisée en 2002, par l'Inspection Générale des Finances, le Conseil général des Ponts et Chaussées et l'ANIL, à la demande du ministère des Finances et de celui du Logement, avait donné lieu à des préconisations divergentes de la part des experts, aucun d'entre eux n'avait avancé l'idée d'une aide à l'achat de logement ancien non assortie de travaux, telle qu'elle a été introduite en 2005.

(cf. [Etude ANIL : Rapport d'évaluation sur le Prêt à Taux Zéro](#))

C'est à propos de la volonté de recentrage géographique des aides que les divergences sont les plus radicales. Là où la demande excède largement l'offre, le coût des opérations est évidemment beaucoup plus élevé. Le colloque que vient d'organiser l'ANIL (cf.

supra) a mis en évidence le fait que les coûts de construction s'élevaient avec la densité urbaine, mais la véritable variable d'ajustement reste le prix du foncier. S'en étonner serait une attitude proche de celle du savant Cosinus "qui déplorait la stupidité de l'administration [des omnibus] dont les véhicules sont complets précisément aux heures où il y a beaucoup de monde". Aux yeux des députés, diriger les aides vers les zones tendues reviendrait à subventionner dans un mouvement sans fin les détenteurs du foncier ; mieux vaudrait diriger les aides là où il est possible de les utiliser, c'est-à-dire dans les zones moins denses où les ménages peuvent faire construire les maisons individuelles qui répondent majoritairement à leurs souhaits. De la même façon, les députés dressent le constat de la faible rentabilité, appréciée individuellement pour chaque ménage, des constructions à haute performance énergétique, pour repousser dans le temps les exigences dans ce domaine. Ce débat se déroule dans une période de crise, mais il n'est pas nouveau : on sait que les aides à guichet ouvert sont d'autant plus diffusées qu'elles sont moins nécessaires. Cantonner le PTZ+ aux zones tendues, est-ce pousser à l'inflation des prix du foncier et le condamner à terme ? Le distribuer pour l'essentiel dans le milieu rural, est-ce favoriser les effets d'aubaine ? La crise remet sur le devant de la scène les réflexions sur la maîtrise du coût du foncier. Périodiquement, il est fait référence, sans trop de précisions, à la pratique des Pays-Bas qui distinguent entre la propriété privée du sol et l'appropriation publique de la valeur qui résulte de l'usage qui en est fait. C'est pourtant cette voie qu'il faudrait approfondir.

Investissement locatif / suppression du "Scellier"

L'ensemble du dispositif Scellier (métropole et DOM) devrait être supprimé à compter du 31 décembre 2012. Son taux sera abaissé pour les investissements engagés en 2012, à 16% (et non pas à 18% comme l'avait prévu la loi de finances pour 2011) et il sera désormais réservé aux logements labellisés BBC "bâtiment basse consommation". Un nouveau rabet fiscal de 15% pour 2012 devrait s'ajouter à ces dispositions.

Rappelons que le taux du Scellier était pour les logements acquis ou construits en 2011 de :

- 22% pour les logements BBC,
- 13% pour les logements non labellisés BBC.

Crédit d'impôt développement durable

En plus d'un rabet fiscal de 15%, le crédit d'impôt développement durable est aménagé : certains équipements ne seront plus pris en compte que dans le cas d'un bouquet de travaux. Ainsi, une chaudière à condensation seule devrait être exclue du crédit d'impôt, comme l'a été la simple rénovation des fenêtres.

Proposition de loi Warsmann de simplification du droit

La proposition de loi relative à la simplification du droit et à l'allègement des démarches administratives, qui fait l'objet d'une procédure accélérée (une seule lecture devant chacune des assemblées) a été adoptée en première lecture par l'Assemblée Nationale le 18 octobre dernier. Elle doit être examinée par le Sénat à une date non précisée à ce jour. Il s'agit à nouveau d'un texte qui contient des mesures éparses touchant au logement :

Vente de logements sociaux

Un article concerne la vente de logements sociaux sur trois points.

Une sanction serait prévue en cas de non-transmission au préfet par l'organisme HLM de sa décision de vendre à une personne autre que le locataire occupant. Il s'agit de la nullité de la vente.

La vente de logements-foyers entre bailleurs sociaux (organismes HLM et sociétés d'économie mixte) serait simplifiée et clarifiée. Il serait fait expressément référence à la notion de logement-foyer telle que prévue par le code de la construction et de l'habitation (L.633-1). La condition de détention préalable de plus de dix ans serait supprimée. Les catégories d'acheteurs de logements-foyers seraient précisées.

Enfin, lorsqu'un organisme HLM ou une société d'économie mixte (SEM) vendrait un logement social vacant, le gardien d'immeuble employé par l'organisme serait prioritaire pour l'acheter, comme le sont les locataires de l'organisme HLM dans le département. Pour l'ensemble de ces bénéficiaires, la possibilité d'acheter serait limitée à une seule fois afin d'éviter toute spéculation sur la vente de logements sociaux vacants.

Sécurisation des emprunts contractés par le syndicat des copropriétaires

Aucune disposition législative ou réglementaire ne permet à l'heure actuelle à un syndicat de conclure un emprunt juridiquement sécurisé pour le financement des travaux sur les parties communes ou des acquisitions régulièrement votés.

Le projet de loi a pour objectif de combler ce vide juridique. Il prévoit la signature d'un emprunt au nom du syndicat au profit des seuls copropriétaires ayant décidé d'y participer, le versement et le remboursement du prêt au syndicat, représenté par le syndic.

Simplification des promesses de vente dans les opérations d'aménagement

Depuis le 1^{er} juillet 2009, toute promesse de vente (unilatérale, bilatérale) ayant pour objet la cession d'un immeuble, consentie par une personne physique pour une durée supérieure à 18 mois ou toute prorogation portant sa durée totale à plus de 18 mois, est nulle si elle n'est pas constatée par acte authentique (CCH :

L.290-1). Pour ces promesses, il est fait obligation à peine de nullité, de verser entre les mains du notaire une indemnité d'immobilisation égale à au moins 5% du prix de vente (CCH : L.290-2).

Cette disposition serait aménagée sur deux points. Le délai de 18 mois serait porté à 3 ans et le versement de 5% ne serait exigé que pour les promesses unilatérales de vente.

Urbanisme

Le régime des travaux sur les immeubles adossés aux monuments historiques serait simplifié : il serait aligné sur le régime applicable aux immeubles situés dans le champ de visibilité de ces mêmes monuments, permettant ainsi une harmonisation des délais d'instruction pour les travaux soumis aux autorisations d'urbanisme.

Des modifications sont également envisagées concernant le régime des zones d'aménagement concerté (ZAC) en permettant à l'ensemble des personnes publiques de passer avec les propriétaires de terrains situés à l'intérieur de la ZAC des conventions "d'association" qui définissent les conditions dans lesquelles ces propriétaires participent à l'aménagement.

Clarification de la notion de cachet de la poste

Afin de prendre en compte l'ouverture à la concurrence du marché postal, ce ne serait plus le "cachet de la poste", mais "le cachet apposé par les prestataires postaux autorisés en application de l'article L.3 du code des postes et des communications électroniques" qui ferait foi auprès des administrations (art. 53 ter / loi du 12.4.00).

Dispositions sur le meublé de tourisme

Il est prévu de modifier le régime des meublés de tourisme, notamment en transférant la décision de leur classement du préfet de département aux organismes évaluateurs qui effectuent la visite de classement (art. 74 / code du tourisme : L.324-1) et en les excluant expressément du champ d'application de l'obligation d'accueil des animaux familiers (art. 74 bis / loi du 9.7.70).



Projet de loi "Lefebvre" : protection des consommateurs

Le projet de loi renforçant les droits, la protection et l'information des consommateurs a été adopté en première lecture par l'Assemblée Nationale le 11 octobre dernier ; le Sénat l'examinera en séance publique les 20 et 21 décembre prochain. Là encore, s'agissant d'un projet en cours de débat, nous l'évoquons brièvement pour souligner simplement quelques-unes de ses dispositions concernant le logement ([cf. Habitat Actualité n°122](#)) qui suivent leur cours. La plupart concerne les rapports locatifs et plusieurs tendent à rapprocher le statut des locations meublées de celui des locations nues.

Surface habitable dans les contrats de location :

le non-respect de l'obligation de mentionner la surface habitable dans le contrat de location nue ou meublée ou la mention d'une surface inexacte pourraient être sanctionnés par la possibilité pour le locataire de demander une diminution du montant de son loyer, dès lors que la différence excède 5% par rapport à la surface réelle.

Lorsque la surface habitable sera inférieure de plus de 5% à celle mentionnée dans le bail, le locataire pourrait demander au juge, une diminution du loyer proportionnelle à la moindre mesure constatée. L'action en diminution du loyer devrait être intentée par le locataire dans un délai de six mois à compter de la prise d'effet du bail, à peine de déchéance.

En cas d'absence de mention de cette surface, le locataire pourrait, dans un délai de trois mois à compter de la prise d'effet du bail, demander au bailleur la communication de cette information afin de l'inscrire par avenant dans le bail. Sans réponse du bailleur dans un délai de deux mois, le locataire devrait l'informer de la superficie calculée par lui-même ou par un professionnel. Les frais éventuels seraient à la charge du bailleur. Si la surface habitable de la chose louée est inférieure de plus de 5% à celle exprimée dans tout document publié ou communiqué par le bailleur ou avec son accord au locataire entre la mise en location et la conclusion du bail, le locataire pourrait, comme en cas de superficie inexacte, demander une diminution du loyer. Dans ce cas, le locataire aurait six mois à compter soit de la date à laquelle l'avenant a été conclu dans le bail, soit de celle à laquelle le locataire a informé le bailleur de la superficie du logement pour engager une action en diminution du loyer.

Cette mesure s'appliquerait aux contrats de location conclus pour des logements loués nus ou meublés à titre de résidence principale, à compter de la promulgation de la loi.

Etat des lieux : il ne serait valable que s'il est dûment signé par les parties à l'entrée et à la sortie du locataire. En l'absence d'état des lieux à l'entrée dans les lieux, le dépôt de garantie devrait être intégralement restitué au locataire.

L'obligation de réaliser et d'annexer au bail un état des lieux serait étendu aux locations meublées dans les mêmes conditions que celles prévues en cas de location non meublée (contradictoirement ou amiablement sans pouvoir mettre les frais à la charge du locataire en cas d'intervention d'un tiers ; à défaut d'établissement contradictoirement ou à l'amiable, établissement par un huissier, à frais partagés)

Une grille de vétusté pour limiter les litiges lors de l'état des lieux de sortie devrait être "précisée" dans le bail : Notons que la Commission nationale de concertation que préside par Isabelle Massin a travaillé il y a plusieurs mois à l'établissement d'une telle grille, sans parvenir pour le moment à un consensus.

Dépôt de garantie : il fait l'objet de nombreuses modifications. C'est la remise des clés en mains propres du bailleur ou de son mandataire qui ferait courir le délai de de 2 mois dans lequel le dépôt de garantie doit être restitué. Lorsque le logement est dans un immeuble en copropriété, le bailleur devrait procéder à un arrêté des comptes provisoire et pourrait si elle est justifiée conserver une provision jusqu'à l'arrêté des comptes. Notons qu'il s'agirait là d'un alignement sur la jurisprudence.

Dans le cas où le bailleur ne restituerait pas le dépôt de garantie dans le délai légal, le solde du dépôt de garantie restant dû au locataire, après arrêté des comptes, pourrait être majoré d'une somme égale à 10% du loyer en principal par mois de retard. Les règles du montant des dépôts de garantie (limité à un mois de loyer) seraient harmonisées, et s'appliqueraient y compris aux logements conventionnés, logements sociaux non conventionnés et logements soumis à la loi de 48.

Conditions d'accès à un logement : Il est interdit de demander aux candidats locataires, pour accéder à un logement, un certain nombre de pièces énumérées par la loi (loi du 6.7.89 : art. 22-2). Le bailleur ou son mandataire qui le demande à un candidat locataire ou à la personne qui se porte caution serait passible d'une amende. En pratique, il faut bien dire que, dans un marché tendu, les locataires à la recherche d'un logement, devancent parfois les demandes des propriétaires-bailleurs individuels pour augmenter leur chance de voir leur dossier retenu.

Congé donné par le locataire : le délai de préavis pourrait être réduit à deux mois dans les zones se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande. Selon la situation du locataire, il aurait donc trois délais différents pour signifier son congé au bailleur : trois mois en principe ; deux en zone tendue et un mois dans certains cas liés à l'emploi, pour les bénéficiaires du RSA ou les personnes conduites à déménager pour raison de santé.

Action en répétition des charges : le délai de prescription pour le recouvrement des charges serait ramené de 5 à 2 ans : à défaut de régularisation avant le terme de la deuxième année civile suivant l'année de la conclusion du contrat ou suivant la dernière régularisation, le bailleur ne pourrait plus exiger le paiement des arriérés de charges pour l'année écoulée.

Travaux en cours de bail : lorsque les parties sont convenues, par une clause expresse, de travaux d'amélioration du logement que le bailleur fera exécuter, le contrat de location ou un avenant à ce contrat fixe la majoration du loyer consécutive à la réalisation de ces travaux. C'est ce que prévoit actuellement l'article 17 e de la loi du 6 juillet 1989. Lorsque ces travaux d'amélioration engendreront une réduction des charges locatives le projet de loi prévoit qu'il serait possible pour un bailleur de majorer le loyer

à hauteur de 50% de cette réduction de charges mensuelles, selon des modalités réglementées.

Colocation : lorsque plusieurs locataires ont conclu un même contrat de bail stipulant expressément un engagement solidaire de chacun au paiement des loyers et charges, le congé régulièrement délivré par l'un d'entre eux mettrait fin, à sa date d'effet, à la solidarité qui le concerne, sous réserve qu'un nouveau locataire soit partie au bail. Cette mesure permettrait de faire cesser le risque important qui pèse actuellement sur le colocataire sortant et sur toute personne se portant caution pour lui.

Construction de maisons : les conditions suspensives applicables au contrat de construction de maisons individuelles avec fourniture de plan seraient étendues au CCMI sans fourniture de plan.

Le commencement des travaux serait conditionné à la purge des recours contre le permis de construire. Formulons le vœu que cette mesure ne retarde inutilement les ouvertures de chantier ; en pratique il est en effet rare que cette précaution ne soit prise par les constructeurs.

Transaction par l'intermédiaire d'un professionnel de l'immobilier (loi Hoguet) : les mandats exclusifs ne pourraient plus prévoir de clause pénale, ni toute stipulation interdisant au vendeur de réaliser la vente sans l'intermédiaire de son mandataire, ni la reconduction tacite du mandat.

L'agence ou le réseau d'agences immobilières aurait l'obligation d'informer son client sur les moyens employés pour diffuser auprès du public les annonces commerciales.

Services d'aide et d'accompagnement à domicile à destination des personnes âgées ou handicapées : les exigences en matière de contrat seraient précisées et la direction générale de la concurrence et de la répression des fraudes (DGCCRF) pourraient

appliquer des sanctions administratives à l'encontre des opérateurs indécents.

Ce projet de loi trouvera-t-il le temps de faire l'objet de deux lectures devant l'Assemblée et le Sénat d'ici la fin de la session parlementaire en février 2012 ? A suivre.



Réalisation des audits énergétiques en copropriété (projet de décret et d'arrêté)

La loi ENE du 12 juillet 2010 prévoit qu'à compter du 1er janvier 2012 et dans un délai de 5 ans, un diagnostic de performance énergétique devra être réalisé dans les immeubles équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement.

Toutefois, les immeubles en copropriété à usage principal d'habitation de 50 lots ou plus, dont la date de dépôt de la demande de permis de construire est antérieure au 1er juin 2001, sont exemptés de cette obligation. Un audit énergétique devra néanmoins être réalisé dans ces bâtiments (loi ENE : art.7 / CCH : L.134-4-1).

Le contenu et les modalités de sa réalisation seront définis par décret en Conseil d'État et par arrêté. Au terme du projet de décret, l'audit devra notamment comporter un descriptif des parties communes et privatives du bâtiment, une enquête auprès des occupants (par le biais de questionnaires), la visite d'un échantillon de logements, l'estimation des quantités annuelles d'énergie consommée, des préconisations visant à améliorer la performance et la gestion des équipements privatifs et communs et des propositions de travaux. Ce projet précise également les compétences exigées de l'auditeur.

Le projet de décret, actuellement au Conseil d'Etat, devrait être publié avant la fin de l'année. Quant à l'arrêté, il ne devrait l'être qu'au courant du premier trimestre 2012.



FENETRE SUR...



LES INSTITUTIONS

"Reconnu Grenelle Environnement".

(Charte professionnels / Ademe / MEDDTL : 9.11.11)

En attendant l'entrée en vigueur à partir du 1er janvier 2014 de l'éco-conditionnalité, l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (Ademe) et le ministère de l'Ecologie ont créé la mention "Reconnu

Grenelle Environnement", destinée à encourager progressivement les entreprises à renforcer les "signes de qualité" qu'elles offrent à leurs clients et à favoriser leur notoriété.

Dans ce cadre, la CAPEB (marque "ECO Artisan"), la FFB (marque "les Pros de la performance énergétique"), Qualibat, Qualit'EnR (appellations Qualisol, QualiPV, Qualibois, Qualipac) et QUALIFELEC ont signé le 9 novembre, aux côtés de Benoist Apparu, secrétaire d'État chargé du logement et de l'Ademe, en présence de Philippe Pelletier, président du Plan Bâtiment Grenelle, une charte d'engagement.

Cette charte marque le début d'une phase transitoire, pendant laquelle toutes les entreprises du bâtiment pourront faire bénéficier leurs clients des aides publiques aux travaux de performance énergétique,

sans obligatoirement posséder la mention. Pendant cette période, les dossiers d'Eco-prêt à taux zéro seront par ailleurs confiés à un acteur techniquement compétent pour validation.

A compter du 1er janvier 2014, les entreprises devraient, en revanche, être « reconnues » pour que leurs clients puissent bénéficier des aides publiques (Eco-prêt à taux zéro et crédit d'impôt développement

durable). Notons que cette démarche traduit les recommandations du rapport du Plan Bâtiment Grenelle (octobre 2011); celui-ci s'appuyait sur l'idée que l'éco-conditionnalité assure à la fois l'efficacité des aides publiques et simplifie la distribution de l'Eco-prêt à taux zéro en déchargeant les conseillers des établissements de crédit du contrôle de la partie technique du dossier.



EDITION

Expropriation / dossier ANIL

La collection des dossiers que l'ANIL réalise et met à jour en permanence à l'intention des conseillers des ADIL s'est enrichi d'un thème nouveau : l'expropriation. Il devrait les aider à répondre aux questions des particuliers et des collectivités locales relatives à la procédure et aux droits dont bénéficient le cas échéant les propriétaires et occupants de logements expropriés.

Droits des occupants en cas de démolition du logement / ANIL

Lorsque des opérations d'aménagement, de renouvellement urbain, de résorption de l'habitat insalubre sont menées, elles peuvent conduire le cas échéant à la démolition de certains immeubles nécessitant le départ des occupants. Les personnes conduisant ces opérations ont des obligations vis-à-vis des occupants, celles-ci diffèrent en fonction de la nature de l'opération, de l'utilisation ou non de la procédure d'expropriation, du bailleur en cas de location, etc.

Ces obligations relèvent de diverses législations (code de l'urbanisme, code de la construction et de l'habitation, code de l'expropriation, code de la santé publique, code des collectivités territoriales, code des baux,...) qui se superposent le plus souvent sans nécessairement se croiser.

Des fiches ont été élaborées par l'ANIL à la demande de l'Anru en prenant en considération plusieurs situations :

- démolition dans le cadre d'une opération d'aménagement ;
- logement occupé par son propriétaire : démolition hors opération d'aménagement ;
- logement loué par un bailleur : démolition hors opération d'aménagement / droits des locataires / loi du 6.7.89 ;
- logement appartenant à un bailleur privé : immeubles faisant l'objet d'une procédure d'insalubrité ou de péril / démolition hors opération d'aménagement ;
- démolition de logements hors opération d'aménagement : bien appartenant à une collectivité locale ;
- logement HLM : démolition hors opérations d'aménagement.

L'objectif de ces fiches est de présenter les droits des occupants des immeubles d'habitation lors de la mise en œuvre des diverses procédures opérationnelles. Des tableaux synthétiques récapitulent ensuite les droits de ces occupants. ([cliquez ici](#))

Guide recours au procureur / PNLHI

Le Pôle National de lutte contre l'habitat indigne vient de faire paraître un nouveau guide pratique relatif au rôle du procureur de la République dans la lutte contre l'habitat indigne. Ce guide est destiné à présenter de manière synthétique les modalités de saisine du procureur de la République et le rôle que ce dernier peut jouer dans la lutte contre l'habitat indigne. Le procureur de la République est un magistrat chargé de veiller à l'application de la loi, par la poursuite des comportements constitutifs d'infractions pénales et l'exécution des sanctions prononcées par les tribunaux. Selon leur gravité et les peines encourues, les infractions sont qualifiées de contravention, délit ou crime. En matière de logement indigne, la grande majorité des infractions de droit commun visées par le code pénal et des infractions spéciales prévues par le code de la santé publique et le code de la construction et de l'habitation sont des délits.

Le procureur dispose de l'opportunité des poursuites (code de procédure pénale : art 40-1), c'est-à-dire qu'il a la charge d'apprécier s'il doit ou non engager une procédure judiciaire à l'encontre d'une personne physique (un particulier) ou morale (une société, une association, une collectivité territoriale), afin qu'elle soit sanctionnée par un tribunal. Afin d'être pleinement informé, le procureur dispose d'un pouvoir de direction de la police judiciaire dans le cadre des enquêtes qu'il lui confie.

Les dénonciations, les signalements réalisés et l'établissement d'une procédure par les agents de l'État ou des collectivités locales n'entraînent pas systématiquement la saisine d'un tribunal par le procureur. Les choix de politique pénale opérés par le procureur dépendent en effet du nombre et de la gravité des faits, du comportement de l'auteur et de ses éventuels antécédents, mais aussi de la gestion globale de l'ensemble des contentieux qui lui sont soumis. A ce titre, existe à côté des traditionnelles décisions de poursuites un panel de mesures alternatives aux poursuites pouvant constituer des réponses pénales aux faits commis.

En outre, et contrairement à une idée fort répandue, ces agents ne doivent pas prouver sans contestation possible les faits qu'ils dénoncent : ils ne sont pas tenus de procéder à toutes les investigations. La démonstration des

faits revient aux enquêteurs (police et gendarmerie), sous la responsabilité du procureur.

Dans le même temps, le guide pénal qui synthétise et explique les différents textes répressifs permettant de

lutter contre l'habitat indigne et de faire reconnaître les droits des occupants, victimes, a été actualisé.

Guide pratique du recours au procureur de la République [cliquez ici](#)

Guide pénal [cliquez ici](#)

Date de publication : 22 novembre 2011
N° ISSN : 09996-4304
Directeur de la publication : Bernard Vorms
Comité de rédaction : Isabelle Couëtoux du Tertre,
Emmanuelle Bily, Jean Bosvieux, Lucy Clech,
Béatrice Herbert, Nicole Maury, Sylvie Merlin,
Antonin Ollivier, Marie-Aude Quintin, Sandrine
Zerbib.