

N° 102
Octobre
2007

ANIL HABITAT ACTUALITE



SOMMAIRE

■ LE RESEAU		1
■ ETUDES & COMMENTAIRES	▶ De l'ANIL et des ADIL	3
	▶ De nos partenaires	5
■ ACTUALITE JURIDIQUE	▶ Financement	8
	▶ Fiscalité	11
	▶ Loyers	14
	▶ Démunis / Insalubrité	16
	▶ Contrats	16
	▶ Assurance construction	17
	▶ Copropriété	17
	▶ Qualité de l'habitat	18
	▶ Urbanisme	20
	▶ Professionnels	25
	▶ Collectivités locales	25
	▶ Procédure	27
■ PROPOSITIONS, PROJETS		27
■ FENETRE SUR...	▶ Les acteurs	31
	▶ Les institutions	32
■ EDITION		33

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



LE RESEAU

Ag 2007

L'assemblée générale de l'ANIL qui se tiendra le 5 décembre 2007 après-midi sera l'occasion d'un débat sur le thème « Logement : le temps des héritiers ? », le rôle des aides de la famille, c'est-à-dire du patrimoine des parents, dans l'accès au logement qu'il s'agisse d'accession à la propriété ou de locatif, particulièrement dans les zones tendues. Le débat sera notamment fondé sur les observations faites par les ADIL sur la réalité des marchés locaux.

La participation de l'ANIL et de ses membres au chantier national pour le logement

L'engagement de l'ANIL et des ADIL dans le cadre du chantier national pour le logement

Lors de son conseil d'administration réuni le 20 septembre dernier à Lyon dans le cadre du Chantier national pour le logement lancé par Mme Christine Boutin, ministre du logement et de la ville, l'ANIL s'est engagée à intensifier son action dans deux directions : l'appui aux politiques de développement de l'offre et, ce qui constitue l'une de ses missions prioritaires, le conseil et la sécurisation des projets des particuliers.

► En faveur de l'accession à la propriété...

Depuis le début de 2006, les mesures destinées à permettre aux collectivités locales de développer des politiques ciblées d'aide à l'accession (majoration du prêt à 0 % et Pass-Foncier du 1 % logement), laisse une plus grande place à leur intervention. Dès leur entrée en vigueur, l'ANIL a élaboré, à l'attention des collectivités locales, un mode d'emploi de ces nouveaux outils et les ADIL ont organisé des réunions locales d'information. Toutefois, les collectivités tardent à mesurer le parti qu'elles peuvent en tirer et seules quelques-unes d'entre elles, parmi les plus importantes, les ont mises à profit. Or, c'est précisément dans les zones où les prix fonciers ne sont pas trop élevés, c'est-à-dire dans les agglomérations de moyenne importance et dans les zones péri-urbaines, que l'impact de ces dispositifs est potentiellement le plus fort.

D'ores et déjà, les ADIL, relayant l'action de l'ANIL, s'efforcent de faire connaître ces nouveaux outils, mettre en évidence leur intérêt et en expliquer les modalités de mise en œuvre. Certaines collectivités ont d'ailleurs fait appel à elles pour les aider à élaborer des politiques d'aide à l'accession sociale. Mais pour

améliorer les résultats encore modestes, il convient d'intensifier et de systématiser cet effort pour que ces mesures puissent produire leur plein effet.

C'est ce à quoi vont s'employer l'ANIL et les ADIL dans les mois à venir, en utilisant tous les moyens à leur disposition :

- renforcement de l'information des élus et des personnels des services des collectivités territoriales,
- recensement des dispositifs mis en place et diffusion des informations recueillies à l'ensemble des collectivités,
- proposition d'appui technique des ADIL aux collectivités pour l'élaboration de politiques locales d'aides à l'accession,
- collaboration avec les collectivités ayant mis en place de telles politiques pour l'accueil des ménages concernés, la vérification de leur éligibilité à l'aide et l'étude de leurs projets. Mise en place pour ce faire de permanences locales.

- large information du public sur les dispositifs existants, notamment sur le site de l'ANIL.

L'accent sera mis également sur l'information des candidats en matière d'offre foncière. Le choix de la localisation des projets est, en effet, un élément important de la réussite des projets : il doit bien entendu tenir compte des prix, mais aussi des dépenses induites par l'éloignement. Cette préoccupation s'inscrit également dans le cadre de la lutte contre l'étalement urbain et de la maîtrise des dépenses d'énergie.

► Concernant l'investissement locatif...

L'investissement locatif constitue le deuxième segment d'importance de la construction privée. Grâce aux mesures d'incitation fiscale mises en place dès les années 1980, et améliorées au fil du temps, ce type d'investissement contribue largement à l'offre de logements et au renouvellement du parc locatif. S'il a parfois donné lieu à un engouement excessif, notamment dans quelques villes moyennes où le marché semble aujourd'hui saturé, d'importants besoins subsistent, notamment dans les grandes agglomérations où l'augmentation des loyers témoigne de la vigueur de la demande. Il convient donc de faire en sorte que ce flux ne se tarisse pas, voire se développe dans les localisations où les besoins sont les plus pressants.

Les ADIL peuvent y aider :

- en informant le public de l'existence des différents dispositifs existants, notamment de la garantie des risques locatifs (GRL) et en expliquant les caractéristiques lors de réunions de sensibilisation et par la diffusion de guides thématiques ;
- en intensifiant leur activité de conseil à destination des candidats à l'investissement locatif. A l'occasion de ces entretiens, elles insistent sur l'importance d'un choix judicieux de la localisation des opérations et incitent les investisseurs à s'informer sur l'état du marché local.

► *Aider les ménages à préparer et à réaliser leurs projets*
 Qu'il s'agisse d'accession ou d'investissement locatif, le souci d'aider les ménages à réussir leurs projets reste la première préoccupation de l'ANIL et des ADIL. C'est l'objet du conseil préalable, qui consiste à informer de la façon la plus complète et la plus objective possible sur les différents aspects financiers, juridiques et fiscaux des opérations. Il ne s'agit en aucun cas de décider à la place des ménages concernés, mais de leur fournir tous les éléments qui leur permettront de prendre une décision pertinente et d'éviter ainsi d'éventuelles déconvenues ultérieures.

Cette action sera renforcée en liaison étroite avec les professionnels concernés. Cette collaboration est une nécessité, car un conseil de qualité doit s'appuyer sur une connaissance parfaitement à jour de pratiques en constante évolution et de l'état des marchés locaux. En retour, les ADIL se doivent d'informer les professionnels des difficultés rencontrées par les ménages, voire des dysfonctionnements qu'elles peuvent observer, et de leur fournir toute l'information nécessaire à la mise en œuvre des dispositifs publics. L'ANIL a d'ailleurs lancé, à cet effet, une consultation nationale sur l'évolution des conditions financières de l'accession à la propriété. L'ANIL et les ADIL appuieront les organisations professionnelles dans leur effort pour faire connaître le droit, éliminer les comportements déviants et favoriser des modalités loyales et responsables de relations avec les consommateurs. C'est dans ce but que ces organisations participent activement aux travaux de l'ANIL et soutiennent l'action des ADIL sur le terrain. L'ampleur de la crise des crédits à haut risque, comme les dysfonctionnements récemment mis en lumière par l'enquête de la Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes montrent l'importance de cet enjeu. Les syndicats professionnels sont souvent mis en cause pour des manquements commis par ceux-là même qui refusent de s'inscrire dans un cadre légal, a fortiori syndical, qu'il s'agisse des agents immobiliers dépourvus de carte professionnelle ou des constructeurs évitant les contrats réglementés. Pour lutter contre ces dérives, les membres de l'ANIL savent qu'ils disposent grâce aux ADIL de partenaires efficaces, mais sans complaisance.

L'engagement des professionnels pour une amélioration de la transparence de l'information

Lors du conseil d'administration de l'ANIL du 20 septembre 2007, cette collaboration s'est matérialisée par la signature d'une convention entre les organisations professionnelles membres de l'ANIL et le Ministre du logement et de la ville.

Dans le cadre du Chantier national du logement, les organisations signataires vont consentir un effort particulier pour développer une offre de logements de qualité permettant à chacun d'accéder à un logement correspondant à ses attentes et compatible avec ses moyens.

Convaincues que la réussite des projets et la sécurité des opérations dépendent en grande partie de la qualité des informations dont disposent les particuliers lorsqu'ils procèdent à des choix qui engagent leur avenir, les organisations signataires se sont réunies au sein de l'ANIL et de chacune des ADIL, avec l'ensemble des acteurs du logement, Etat, collectivités locales, organismes sociaux, associations familiales et d'usagers pour offrir aux particuliers une information complète, objective et de qualité, garantir l'accès au droit et contribuer à la transparence du marché.

Afin de renforcer la sécurité des opérations, les organisations signataires réunies au sein de l'ANIL se sont engagées le 20 septembre à Lyon, avec l'appui des ADIL, à agir auprès de leurs adhérents pour :

- présenter de façon objective le rôle de chacune de leurs professions ;
- mettre en évidence le cadre légal dans lequel s'exerce leur activité, ses exigences, les obligations qui incombent aux professionnels et détailler les garanties que ce cadre offre aux particuliers ;
- assurer la transparence de leurs prestations et de leurs produits -écarter toute publicité trompeuse ou mensongère ;
- ne pas proposer de services de nature à entraîner des conflits d'intérêts susceptibles d'obérer le choix des consommateurs ;
- fournir un éclairage réaliste de l'équilibre économique des projets.

Ont signé la convention les organisations professionnelles membres de l'ANIL suivantes : la CAPEB/Confédération de l'artisanat et des petites entreprises du bâtiment, le Conseil supérieur du notariat, la FNAIM/Fédération nationale de l'immobilier, la FPC/Fédération des promoteurs constructeurs, la FFB/Fédération française du bâtiment, la FNECI/Fédération nationale des experts de la construction et de l'immobilier, l'Ordre des géomètres-experts, le SNAL/Syndicat des aménageurs lotisseurs, l'UESL/Union d'économie sociale pour le logement, l'UNCFMI/Union nationale des constructeurs de maisons individuelles et l'USH/Union sociale pour l'habitat.

En contrepartie, les organisations attendent des pouvoirs publics un soutien actif à l'action qu'elles conduisent pour faire prévaloir les règles déontologiques qu'elles ont choisies de s'imposer et pour éliminer les comportements déviants. Elles souhaiteraient une plus grande réactivité de l'administration face à leurs demandes et à celles qui sont formulées par les associations de consommateurs. Ceci leur semblerait de nature à éviter l'amalgame trop souvent fait entre les professionnels qu'elles regroupent et ceux qui refusent de respecter les règles légales.

Un soutien réaffirmé des pouvoirs publics aux ADIL et à l'ANIL

Mme Christine Boutin, clôturant le conseil d'administration, a confirmé l'importance qu'elle attache à ce que tous les départements soient dotés d'une ADIL qui permet aux particuliers de « trouver sur le terrain, en toute indépendance, des conseils sur le logement, et singulièrement sur l'accèsion sociale » ; elle a annoncé l'envoi prochain d'une circulaire aux préfets pour accélérer la création d'ADIL dans les départements qui n'en sont pas encore pourvus.

Avec l'ADIL des Yvelines s'achève la couverture de l'île de France

Inaugurée le 5 octobre par Mme Christine Boutin, ministre du logement et de la ville, à l'invitation du président du Conseil général, M. Pierre Bédier et du président de l'ADIL, M. Alain Schmitz, conseiller général, l'ADIL des Yvelines est implantée à Versailles et assurera progressivement des permanences régulières dans les principaux chefs-lieux de cantons du département.

Financée à parité (à hauteur de 45 % environ de son budget) par des subventions émanant du plan national - Etat, 1 % logement et Caisse de garantie du logement locatif social- et par les collectivités territoriales au premier rang desquels le Conseil général-, l'ADIL bénéficie également de la contribution de la caisse d'allocations familiales, des bailleurs sociaux, des professionnels publics et privés et des organismes d'intérêt général concourant au logement, ainsi que des associations d'usagers. A terme, elle sera constituée

d'une équipe de 7 personnes dont 5 conseillers juristes. Elle est dirigée par Mme Caroline Bayiga, DESS de droit de l'urbanisme et de la construction qui dirigeait l'ADIL des Deux-Sèvres depuis 2000.

Lors de son inauguration, Mme Christine Boutin a fait valoir l'intérêt pour un département de bénéficier des services d'une ADIL : l'information sur l'habitat répond à un réel besoin, particulièrement des populations les plus fragiles et par les conseils préventifs qu'elle dispense en matière d'accèsion sociale à la propriété, elle évite des accidents de parcours dus à des projets mal conduits, permettant ainsi au département de faire des économies sur son budget d'action sociale.

Avec l'inauguration de l'ADIL des Yvelines, tous les départements d'île de France sont désormais dotés d'une ADIL.



ETUDES & COMMENTAIRES



DE L'ANIL ET DES ADIL

Prêts associés aux aides publiques à l'accèsion : attention au coût de la complexité et au risque de l'opacité

Avant que le prêt à 0 % ne soit mis en place, l'aide aux accédants à la propriété disposant de revenus modestes et moyens prenait la forme de prêts que l'Etat bonifiait, dont il définissait précisément les caractéristiques et qui étaient distribués par des circuits spécialisés. Un des avantages escomptés du remplacement du prêt aidé à l'accèsion (PAP) par le PTZ était de faire bénéficier

l'emprunteur et l'Etat des effets de la concurrence entre les prêteurs pour le financement des projets bénéficiant d'une aide publique. De fait, la concurrence est vive entre établissements de crédit, puisque la plupart d'entre eux accordent des PTZ et que près des deux tiers de la population disposent de revenus inférieurs aux revenus plafonds qui permettent d'y prétendre. Tous les prêteurs actifs dans le secteur du logement ont mis en place des outils qui leur permettent de gérer la complexité relative des aides nationales. Depuis quelques années, les collectivités locales sont incitées à intervenir en faveur de l'accèsion à la propriété. Lorsqu'elles choisissent de le faire, leur aide vient également se combiner à un financement banalisé. L'ANIL avait mis en évidence dans une étude récente, le fait qu'il était préférable que l'aide publique locale prenne la forme d'une prime ou d'une mise à disposition de terrain plutôt que d'un prêt. Cependant, plusieurs collectivités ont choisi d'utiliser des formules inspirées du PTZ national. Dans ce cas, la concurrence est limitée, car certains établissements hésitent à développer des logiciels spécifiques pour une clientèle circonscrite au territoire d'un département ou d'une commune. L'attitude de ces établissements peut alors consister, soit à ne pas diffuser l'aide locale, soit à

laisser le soin à leurs agences de procéder à une instruction manuelle des prêts. Dans les faits, cela peut se traduire par le refus de certaines agences bancaires de traiter ces demandes et par une orientation de fait vers les établissements habiles à gérer la complexité. Mais complexité pour le prêteur veut souvent dire opacité pour l'emprunteur. Qu'il s'agisse d'aide nationale ou des aides locales, la collectivité devrait avoir des exigences plus précises sur les caractéristiques des prêts qui constituent le financement principal des opérations qu'elle encourage. La sophistication des produits financiers a en effet atteint un tel niveau que certains accédants se trouvent avoir contracté des prêts dont ils n'ont pas compris les mécanismes et qui ne correspondent en rien à leur besoin. La hausse des taux conduit actuellement vers les ADIL des accédants récents, qui découvrent les effets de la hausse sur leurs mensualités ou sur l'allongement de leur prêt. A cette occasion, on constate qu'ils n'ont absolument pas compris les mécanismes d'évolution de ces produits financiers. Ils les ont d'autant moins compris que dans de nombreux cas, la personne qui les leur a vendus est dans la même ignorance. Cela apparaît lorsqu'on leur demande des informations sur un prêt en cours d'amortissement et qu'ils sont incapables de répondre. Prenons quelques exemples. La confusion est fréquente entre fixité des taux et fixité des échéances. Des prêts variables dont les conditions de révision interviennent tous les cinq ans sont présentés comme des prêts à taux fixes. Certains prêts à taux variables sont dits sécurisés, car la hausse éventuelle des taux se répercute sur la durée d'amortissement, l'allongement maximum de durée étant limité. S'il s'agit bien d'un cap de durée, il peut y avoir amortissement négatif. C'est d'autant plus important que ces prêts sont par nature destinés à des jeunes en début de carrière, qui empruntent sur une longue durée, mais rembourseront pour la plupart d'entre eux par anticipation. Dans le même esprit, il est inacceptable de voir des offres de prêts stipulant qu'en cas de remboursement partiel, les sommes remboursées s'imputeront prioritairement sur le prêt à 0% local. Lorsque des prêts comprennent une option de passage à taux fixe référencé, obligation devrait être faite à l'établissement de crédit d'indiquer le taux qui correspondrait à l'exercice de cette option le jour de l'offre de prêt. Ces observations peuvent s'appliquer à tous les produits financiers, mais elles prennent une acuité particulière lorsque l'aide publique a en quelque sorte servi d'appât. Dans une note précédente sur l'accession sociale l'accent était mis sur les conditions d'un élargissement sécurisé de la filière de crédit à l'accession sociale. Permettre aux accédants de comprendre les engagements qu'ils souscrivent en constitue assurément le degré zéro.

Le nouveau Pass-Foncier arrive

Réservé de fait, jusqu'à présent, à l'accession en individuel, le Pass-Foncier du 1 % logement est désormais étendu à l'acquisition de logements collectifs.

Un accord signé le 27 septembre 2007 entre l'Etat et l'UESL en précise le fonctionnement (*cf. § financement*). Rappelons que le Pass-Foncier permet aux accédants de différer l'acquisition du foncier pour une durée pouvant aller jusqu'à 25 ans, et pour un montant plafonné à 50 000 € en zone A, 40 000 € en zone B et 30 000 € en zone C. Il peut donc s'agir d'un portage financier partiel, car il arrive assez fréquemment que la valeur effective du terrain dépasse ces montants.

La difficulté, dans le collectif, tenait à l'impossibilité d'individualiser un terrain associé à chacun des logements de l'immeuble : l'acquéreur devient propriétaire d'un lot de copropriété comprenant son logement, le terrain faisant partie de la propriété commune. La solution retenue consiste à démembrer la propriété entre l'accédant, qui acquiert l'usufruit de son logement, et la structure porteuse (une filiale d'un organisme 1 % logement-CIL) qui en acquiert la nue-propriété. A l'expiration de l'usufruit, c'est-à-dire à la fin du remboursement du prêt principal (25 ans au maximum), l'accédant peut lever l'option d'achat de la nue-propriété en la payant au comptant (le cas échéant en contractant un nouvel emprunt à cet effet) ou l'acquérir par paiements fractionnés à la structure porteuse. Le prix de la nue-propriété est calculé selon les mêmes règles que celui du foncier en individuel.

Une question reste toutefois à régler, celle de la répartition de la garantie hypothécaire entre le prêteur et la structure porteuse.

Par ailleurs, en individuel comme en collectif, le Pass-Foncier devrait dès 2008 bénéficier d'avantages supplémentaires qui en accroîtront considérablement l'efficacité : la TVA à taux réduit (5,5 % au lieu de 19,6 %) et l'exonération pendant 15 ans de la taxe foncière sur les propriétés bâties.

Ainsi, un couple avec deux enfants achetant un logement pour 150 000 € en zone B pourrait bénéficier des avantages suivants (en équivalent subvention, le calcul d'actualisation étant fait avec un taux de 5% supposé être le taux d'intérêt du marché des prêts immobiliers) :

- TVA réduite : 17 700 € ;
 - exonération de TFPB : de l'ordre de 1 000 € par an, soit 11 500 € en valeur actuelle (la TFPB est supposée augmenter de 1,5 % par an) ;
 - prêt à 0 % majoré (d'un montant de 34 000 €) : équivalent subvention compris entre 14 600 € (tranche 3) et 22 000 € (tranche 1) ;
 - aide de la collectivité locale : 4 000 € (montant minimum pour déclencher la majoration du prêt à 0 % et l'éligibilité au Pass-Foncier) ;
 - Pass-Foncier : équivalent subvention de 22 000 € pour un portage sur 25 ans d'un montant de 40 000 €, valeur du terrain actualisée à 1,5 % (cas d'un ayant droit au 1 % patronal) ;
- soit au total une aide équivalant à une subvention comprise entre 70 000 et 77 000 €.



DE NOS PARTENAIRES

Ce calcul suppose que l'accédant va jusqu'au bout du remboursement de ses emprunts et lève l'option du Pass-Foncier au bout de 25 ans. Il est bien évident qu'un remboursement par anticipation le prive d'une partie de cet avantage, partie d'autant plus importante que le remboursement intervient plus tôt.

Précisons toutefois que seuls les primo-accédants dont le revenu est inférieur au plafond de ressources du prêt social location-accession (PSLA)-ou au revenu maximum fixé par la collectivité territoriale s'il est inférieur- sont éligibles au Pass-Foncier, ce qui induit un effet de seuil. Mais le dispositif n'en est qu'à son début, et il n'est pas interdit de penser qu'une dégressivité de l'aide en fonction du revenu pourrait être introduite ultérieurement.

La possibilité de bénéficier du Pass-Foncier reste, bien entendu, conditionnée à l'octroi d'une aide attribuée par une ou plusieurs collectivités territoriales. Dans sa version initiale, il n'a encore été que peu utilisé, de même que la majoration du prêt à 0 % conditionnée elle aussi par une aide du même type. Grâce à ces nouvelles dispositions, les collectivités bénéficieront d'un effet de levier considérable qui devrait inciter un nombre croissant d'entre elles à mettre en place des politiques ciblées d'aide à l'accession à la propriété. La montée en régime du Pass-Foncier devrait donc s'accélérer, d'autant que son fonctionnement est progressivement mieux connu, grâce notamment à l'action des ADIL. Par ailleurs, l'extension du Pass-Foncier à l'acquisition de logements collectifs permet désormais, dans les collectivités ayant déjà mis en place un dispositif d'aide (Paris, Hauts-de-Seine, Nantes, Annecy...), à tous les primo-accédants dont le revenu est inférieur au plafond de ressources du PSLA d'en bénéficier. Il est vrai que, dans ces agglomérations où le marché est tendu et les prix élevés, l'aide publique, même très importante, ajoutée à l'emprunt, ne permet pas à elle seule aux ménages modestes de financer l'achat d'un logement neuf : il faut en outre, dans la plupart des cas, qu'ils soient en mesure d'y investir un apport personnel très conséquent.

Au vu de l'importance de l'aide qu'il véhicule, on peut s'interroger, même si cette question peut paraître prématurée, sur les conséquences d'un trop grand succès de ce dispositif. L'octroi du Pass-Foncier est en effet limité à un contingent de 10 000 opérations. Etant donné le coût fiscal des mesures annoncées, qu'en sera-t-il une fois ce nombre atteint ?

Remarquons enfin que ces nouvelles dispositions, si elles sont confirmées, ôtent une grande partie de son intérêt aux opérations financées en PSLA : le Pass-Foncier bénéficiera en effet des mêmes avantages, qui se cumulent avec le prêt à 0 % majoré et l'aide véhiculée par le Pass-Foncier lui-même, sans la complexité du montage des opérations de location-accession.

Les achats de logements en France par les étrangers

Laurent Fauvet - SESP en bref n° 20

En 2004, 53 000 logements anciens ont été achetés par des étrangers : ce nombre, en forte augmentation (+ 50 % par rapport à 2000), représentait 7,3 % de l'ensemble des acquisitions des particuliers. Les acheteurs se répartissent de façon à peu près égale entre résidents et non résidents. Il s'agit pour l'essentiel de ressortissants des pays de l'Union européenne. Avec 19 000 acquisitions, soit trois fois plus qu'en 2000, les Britanniques se taillent la part du lion. Ils représentent plus du tiers de l'ensemble des acheteurs étrangers, et plus de la moitié des non résidents.

Parmi les acquéreurs non résidents, les catégories sociales aisées sont largement sur-représentées. Ils achètent des maisons dans deux cas sur trois, mais le choix des biens dépend des nationalités : celui des Britanniques se porte quasi exclusivement sur les maisons, alors que les Italiens préfèrent les appartements. Leurs régions d'élection diffèrent également : les Britanniques et les Néerlandais achètent le plus souvent dans l'ouest et en Bourgogne, alors que d'autres choisissent plutôt le pourtour méditerranéen et, pour les ressortissants des pays voisins, les zones frontalières. L'ouest de Rhône-Alpes, le nord et l'est (à l'exception de l'Alsace) sont les régions les moins attractives.

La valeur des biens acquis par les étrangers non résidents est supérieure à la moyenne : + 13 % pour les maisons et + 30 % pour les appartements. A noter enfin que les transactions entre étrangers sont fréquentes.

Les achats des étrangers résidents sont plus semblables à ceux des Français.

Les dépenses de logement en 2005 et 2006 : des rythmes de croissance jamais atteints

Virgine Christel et Karl Even, SESP en bref n° 19

Alors qu'auparavant, elles suivaient bon an mal an l'évolution du PIB, les dépenses de logement connaissent depuis 2001 une croissance très vive dans un contexte économique général plutôt atone. Cette déconnexion tient en premier lieu à l'expansion de l'activité immobilière, favorisée par le bas niveau des taux d'intérêt des crédits à l'habitat, expansion amplifiée en termes de dépenses par la très forte augmentation des prix.

Si les travaux d'entretien-amélioration progressent de façon sensible, ce sont au premier chef les acquisitions de logements anciens, et à un degré moindre le marché

du neuf, qui tirent la dépense. Leur progression est financée par un recours accru à l'emprunt.

Les dépenses courantes ont également progressé à vive allure, quoique à un rythme moins soutenu que les dépenses en capital, en raison de l'augmentation des loyers et des dépenses d'énergie.

Le poids des dépenses courantes dans le budget des ménages continue à augmenter, il dépasse 22 % en 2006. Cette augmentation est une tendance lourde : observée depuis 1986, elle ne s'est interrompue que brièvement, de 1999 à 2002, pour reprendre de plus belle par la suite.

L'amélioration énergétique du parc de logements existants

Rapport Pelletier au ministre de l'Ecologie, du développement et de l'aménagement du territoire, septembre 2007

Partant du constat que les logements existants représentent 31 millions de logements soit 2,3 milliards de m² (contre 860 millions pour le tertiaire) dont 2/3 ont été construits avant 1974, Philippe Pelletier, dans son rapport, en fait une cible privilégiée dans la recherche de gisement d'économie d'énergie et donc d'émission de gaz à effet de serre, tout en soulignant la difficulté de l'exercice, compte tenu de l'hétérogénéité du parc existant, de sa dispersion et du caractère non qualifié des donneurs d'ordre.

S'inscrivant dans une stratégie de rupture qui doit impérativement reposer sur une modification profonde des modes de consommation et des rapports du citoyen avec l'énergie, le rapport propose :

- à l'horizon 2012, de faire atteindre à tous les logements au minimum la classe F, c'est-à-dire faire disparaître la classe G qui est la plus consommatrice (sauf exceptions justifiées par la qualité architecturale des bâtiments) ;
- en 2020, d'atteindre une consommation énergétique moyenne de l'ensemble du parc de 150 kWh/m² an ;
- de diminuer la consommation de tous les logements d'au moins 30% tous les 10 ans, en se saisissant des modes et des moments d'intervention les plus adaptés.

Pour approcher ces objectifs, il définit 28 actions d'ordre divers parmi lesquelles on notera :

- l'incitation, voire la contrainte à partir de 2010 à intégrer des énergies renouvelables pour les maisons individuelles notamment ;
- la création d'un carnet d'entretien spécifique aux maisons individuelles et l'ajout d'un volet énergétique dans le carnet d'entretien en copropriété ;
- la possibilité de mieux prendre en compte les économies d'énergie dans le couple loyers-charges ;
- l'adaptation du régime de la copropriété afin de favoriser les travaux d'économie d'énergie ;
- l'obligation pour les immeubles collectifs de réaliser un diagnostic à immeuble à partir de 2012 ;
- l'affichage du diagnostic de performance énergétique dès la mise sur le marché du logement ;

- l'examen de l'opportunité et des modalités d'une obligation de travaux lors des transactions ou d'une modulation des droits de mutation à l'horizon 2012-2020.

D'autres propositions sont destinées à améliorer la connaissance du parc et la formation des intervenants ou à moduler les dispositifs incitatifs (crédits d'impôts, subventions, primes) ou encore à sensibiliser le public à l'enjeu et aux moyens pour diminuer la consommation énergétique.

Rapport Miilos

Rapport MIILOS 2006 <http://www.logement.gouv.fr>

La Mission interministérielle d'inspection du logement social (Miilos), organisme de contrôle placé sous la double autorité du ministre chargé du logement et du ministre chargé de l'économie, effectue des contrôles systématiques sur place pour évaluer la gestion des différents organismes HLM. En 2006, ce sont 189 organismes, soit près de 25 % du parc social, qui ont fait l'objet d'un contrôle de la part de la Miilos. Outre le contrôle du respect des règles juridiques et comptables applicables aux organismes, les thèmes prioritaires d'inspection ont concerné essentiellement la politique sociale et l'offre nouvelle de logements sociaux.

Sur la mission sociale des organismes, malgré un satisfecit global, la Miilos relève encore de nombreux dysfonctionnements dans l'organisation et l'activité des commissions d'attribution des logements, ainsi que des difficultés dans la mise en place du dispositif du numéro unique.

Pour ce qui est de l'offre nouvelle, malgré la mobilisation des organismes, deux freins à la construction continuent d'exister : la priorité donnée aux opérations de rénovation urbaine et la rareté du foncier disponible.

Colloque de l'Unarc : « La copropriété en Europe » septembre 2007

L'Union Nationale des associations de responsables de copropriété, UNARC, qui regroupe essentiellement des conseils syndicaux de copropriété, a réuni au Sénat le 21 septembre 2007 une douzaine de représentants de pays européens (Espagne, Finlande, Grèce, République Tchèque, Royaume-Uni, Belgique, Allemagne, Italie, Autriche, Slovaquie, France) venus comparer les similitudes et les particularités de leurs systèmes de copropriété.

Globalement, deux modèles principaux d'organisation se dégagent en Europe ; soit les copropriétaires possèdent en indivision les parties communes de l'immeuble, soit ils sont actionnaires d'une société ou membres de droit d'une association, qui elle-même possède ces parties communes. Le modèle à l'américaine (système dans lequel les parties communes peuvent appartenir à une société qui ne regroupe pas

les propriétaires d'appartement) ne s'est en revanche pas rencontré dans les pays interrogés. Pour ce qui concerne les modalités de gestion, trois modes d'organisation prédominent :

- soit une assemblée générale des copropriétaires décide, un conseil syndical contrôle et un gestionnaire gère, comme en France,
- soit le conseil d'administration gère et une assemblée générale décide,
- soit un président de copropriété doté d'importants pouvoirs est choisi au sein des copropriétaires et dispose à ses côtés d'un administrateur.

Sur la question du poids de la réglementation, la France semble bien se distinguer de ses voisins européens avec son système d'ordre public encadrant en détail la gestion des copropriétés, puisque dans la plupart des pays, le règlement ou les statuts déterminent librement sur bon nombre de points les règles de fonctionnement de la copropriété. Deux règles de fonctionnement sont communes à la majorité des pays représentés : la première concerne la durée de la fonction de l'administrateur, qui est fixée le plus souvent à trois ans, soit un mandat de courte durée afin d'éviter toutes les difficultés qui peuvent résulter de la résiliation en cours de mandat ; la seconde est la réunion annuelle de l'ensemble des copropriétaires, qui se retrouve dans la quasi-totalité des pays.

La France se distingue en revanche sur la question des exigences de compétence et de garantie des administrateurs de biens, qui dans la plupart des pays présents au colloque sont moins fortes, voire inexistantes et où les contraintes proviennent plutôt des ordres professionnels.

Quant au fonds de prévoyance travaux, sujet qui revient régulièrement à l'ordre du jour des débats franco-français, de nombreux pays ont prévu des dispositions impératives à ce sujet, et ont même fait récemment évoluer leur législation pour introduire des obligations plus importantes en ce sens.

Le prochain colloque européen organisé par l'UNARC devrait porter sur la copropriété en Europe et les économies d'énergie.

Rapport du comité de suivi de la DALO Octobre 2007

Moins de 8 mois après l'entrée en vigueur de la loi relative au droit au logement opposable, le comité de suivi de la mise en œuvre du droit au logement, dans son premier rapport, formule 37 propositions réparties entre chacune des échéances prévues par la loi.

1^{ère} échéance : la mise en place des commissions de médiation au 1^{er} janvier 2008. Elles seraient encore inexistantes dans ¼ des départements. Le comité, dans l'attente du décret sur leur fonctionnement qui doit paraître prochainement (cf. § propositions, projets), pointe le besoin d'adaptation des moyens humains à l'exercice de leur mission,

2^{ème} et 3^{ème} échéance : l'entrée en vigueur du droit au logement opposable avec possibilité de recours contentieux pour les personnes prioritaires à compter du 1^{er} décembre 2008 et à compter du 1^{er} janvier 2012 pour tous les demandeurs d'un logement social n'ayant pas obtenu de proposition dans un délai anormalement long.

Le nombre de ménages susceptibles d'être en situation de demandeurs prioritaires serait d'environ 600 000, soit 1,7 million de personnes¹. Le nombre de logements attribués annuellement au titre du contingent préfectoral serait de l'ordre de 60 à 65 000 par an avec une pression particulière sur l'Île de France, la région Provence Alpes Côte d'Azur, les zones frontalières et côtières et les DOM. 40 % des publics concernés par le droit au logement opposable seraient en région Île de France.

Afin de limiter les recours à la commission de médiation, devraient être privilégiés la mise en œuvre des procédures de lutte contre l'habitat indigne avec relogement à la charge du propriétaire et le renforcement de la coordination des actions de prévention des expulsions (environ 100 000 jugements d'expulsion par an). Le comité propose que les préfets puissent missionner un organisme tiers (organisme HLM, par exemple) pour assurer le maintien dans les lieux de ménages expulsés ou menacés d'expulsion en prenant à bail leur logement.

Pour mobiliser des logements privés à travers un conventionnement ouvrant droit à réservation pour le préfet, il propose d'accroître les incitations fiscales pour les propriétaires privés qui optent pour un conventionnement social (exonération totale d'imposition des revenus des logements conventionnés sociaux et très sociaux en zone A ; en dehors de cette zone exonération aux seuls logements très sociaux ; exclusion de l'assiette de l'ISF des logements affectés au logement très social et gérés par des associations ; TVA à 5,5 % pour tout programme de travaux conduisant au conventionnement APL) ; il propose de sécuriser les associations qui pratiquent la location/sous location, grâce à une aide financière et au bénéfice de la garantie des risques locatifs (cf. infra, la convention Anah/Uesl/Etat) et de généraliser le conventionnement APL avec droit de réservation en contrepartie de l'octroi d'une garantie totale au propriétaire.

Parmi les nombreuses propositions visant à produire des logements, certaines portent sur l'amélioration de la connaissance de la demande de logement et d'hébergement (l'encouragement au développement de dispositifs de gestion commune de la demande par exemple) ; l'articulation des responsabilités respectives de l'Etat et des collectivités territoriales (l'Etat devrait pouvoir exercer le droit de préemption urbain sur tout territoire où il constate un déficit de logements sociaux,

¹ Selon les données statistiques compilées par l'USH, essentiellement à partir de chiffres publiés par l'INSEE

notamment). Enfin le rapport du comité de suivi se penche sur la question de l'articulation de l'hébergement et du logement et sur la situation spécifique de l'Île de France.



ACTUALITE JURIDIQUE



FINANCEMENT

Convention Etat/Anah/Uesl en faveur de la mobilité du parc privé

(convention du 19.9.07)

Dans le cadre du Chantier national pour le logement, l'Agence nationale pour l'habitat, l'Union d'économie sociale pour le logement et le ministre du logement ont signé une convention visant à mobiliser le parc privé pour accroître l'offre de logements locatifs accessibles au plus grand nombre.

La convention dont l'objectif est la mise sur le marché de logements du parc privé avec un loyer maîtrisé, prend effet au 1^{er} janvier 2008 pour une durée de 6 ans. Elle comprend trois volets :

- ▶ *les associations assurant la sous-location de logements* privés remis sur le marché avec un loyer social ou très social, dont il s'agit de faciliter l'action : la garantie des risques locatifs (GRL) qui serait étendue aux associations qui sous-louent avec ou sans bail glissant, devrait être opérationnelle à compter du 1^{er} janvier 2008. Ce dispositif à l'étude entre l'Anah et l'Uesl, sera financé par le 1 % logement à hauteur de 50 % au maximum du montant des impayés de loyers ;

- ▶ *la proposition du Pass-GRL aux bailleurs s'engageant* à remettre leurs biens sur le marché locatif, avec ou sans travaux de remise en état : l'Anah s'engage à les orienter vers l'organisme le plus proche apte à leur proposer la signature d'une couverture Pass-GRL ;

- ▶ *l'intervention du 1% Logement sous forme de prêts* complémentaires aux aides de l'Anah, pour la réalisation de travaux par les bailleurs remettant un logement vacant sur le marché et s'engageant à souscrire un Pass-GRL.

Dans le cadre des programmes de l'Anah (opération programmée d'amélioration de l'habitat, programme social thématique, programme d'intérêt général), un propriétaire bailleur qui met un logement vacant sur le marché peut bénéficier d'un prêt du 1 % logement en complément des aides de l'Anah et des éventuelles aides locales. En contrepartie, le propriétaire s'engage à louer

le logement, pendant toute la durée de la convention signée avec l'Anah et à souscrire un contrat Pass-GRL.

Le montant du prêt 1 % logement est déterminé en fonction du niveau de ressources des futurs occupants et ne peut excéder un financement supérieur au coût des travaux :

- si le logement est destiné à être loué dans le cadre d'une convention à loyers maîtrisés, le montant du prêt est plafonné à 70 % du montant résiduel des travaux toutes taxes comprises, après déduction des subventions de l'Anah et éventuellement des collectivités locales ou aides d'autres organismes. Le taux du prêt est de 1,5 % l'an ;

- si le logement concerne des personnes à revenus modestes ou très modestes, ou des occupants en situation de mobilité professionnelle, le montant du prêt est plafonné à 100 % du montant résiduel des travaux toutes taxes comprises, après déduction des subventions de l'Anah et éventuellement des collectivités locales ou d'autres organismes. Le taux du prêt est de 1 % l'an.

L'Uesl consacrera 90 millions d'euros à ce programme, dont 15 % pour les conventions à loyers très sociaux.

Cette nouvelle convention de partenariat s'inscrit dans la continuité des actions engagées et vient renforcer les conventions du 20 décembre 2006, relatives à la création du Pass-GRL et à l'intervention du 1% Logement en faveur des populations ayant des difficultés particulières de logement.

L'Anah et l'Uesl adopteront avant le 31 décembre 2007 respectivement une instruction et une recommandation qui préciseront les modalités pratiques d'application de la convention.

Accord Etat/Uesl/CDC sur l'accession sociale par portage foncier

(Avenant du 27.9.07 à la convention du 20.12.06)

Afin de faciliter l'accession à la propriété en secteur groupé, l'Union d'économie Sociale pour le logement, la Caisse des dépôts et consignations et le ministre du logement ont signé un avenant à la convention du 20 décembre 2006 sur le développement de l'accession sociale par portage foncier qui vise à étendre le montage possible pour l'acquisition d'une maison individuelle à l'acquisition d'un logement situé dans un immeuble collectif.

A cette fin, le dispositif juridique du Pass-Foncier est adapté : il est prévu une formule de démembrement de propriété, la structure porteuse faisant l'acquisition de la nue-propriété du lot de copropriété, l'usufruit étant acquis par l'accédant qui bénéficie en outre d'une option d'achat sur la nue-propriété, à tout moment pendant la

période de portage. La structure « porteuse » est désignée par l'organisme du 1 % logement (Cil/cci).

Sont éligibles les opérations groupées dites « fléchées » financées :

- soit en PSLA (prêt social location accession) pour la totalité des logements,
- soit hors PSLA pour une fraction fixée par le Comité d'agrément Etat-Cdc-Uesl, en fonction notamment de la localisation, de la taille, des conditions du marché local et de la nature des financements des autres logements de l'opération. Par opération, il faut entendre le lotissement en individuel ou les immeubles faisant l'objet d'un même permis. Ces opérations sont agréées par le comité Etat- Cdc-Uesl après avis de la direction régionale de la Cdc. La décision d'agrément doit être globale et porter en PSLA sur l'ensemble de l'opération et hors PSLA sur la part agréée par le comité.

A l'issue de la période de portage de la nue-propriété, l'accédant d'un logement en immeuble collectif dispose de différentes options.

L'accédant usufruitier peut :

- soit lever l'option d'achat de la nue-propriété du lot de copropriété avec paiement comptant. Le prix de vente de la nue-propriété sera alors égal au prix indexé de la nue-propriété tel que calculé pour les opérations en individuel réalisées par bail à construction ;
- soit acquérir la nue-propriété du lot de copropriété avec paiement fractionné du prix de vente, sur une durée maximale de quinze ans. Pendant toute la durée du paiement fractionné, l'accédant versera à la personne morale désignée par le Cil/cci une mensualité correspondant à celle d'un prêt permettant de rembourser le prix indexé de la nue-propriété. L'accédant aura toutefois la faculté de verser la totalité du prix de la nue-propriété du lot de copropriété à tout moment ;
- soit renoncer au bénéfice de la promesse de cession de la nue-propriété du lot de copropriété.

Pour améliorer le régime juridique et fiscal applicable aux opérations Pass-Foncier, l'Etat proposera au Parlement avant la fin 2007, de les faire bénéficier du taux réduit de TVA et de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant quinze ans.

Voir aussi § Etudes et commentaires de l'ANIL : « le nouveau Pass-Foncier arrive ».

Intervention du 1 % en faveur des populations en difficulté

(recommandation UESL du 21.02.07)

Depuis la convention du 14 mai 1997 signée entre l'Etat et l'UESL, 10 % des sommes perçues au titre des versements des entreprises et des remboursements des prêts consentis pour une durée de plus de 3 ans doivent être consacrés à des actions en faveur des populations ayant des difficultés particulières d'accès ou de maintien dans le logement. La convention de 2006 (cf. Habitat

Actualité n° 99) succédant à celle de 1997, prévoit pour une période de 7 ans deux volets d'actions :

- un plan pour le traitement des foyers de travailleurs migrants ;
- un plan d'actions "diversifiées en faveur des salariés ou des personnes en recherche d'emploi confrontés aux transformations du rapport au travail, aux nouvelles exigences de mobilité, à des parcours d'emploi plus chaotiques, et aux problèmes d'accès ou de maintien dans le logement qui peuvent en découler ".

Les modalités de mise en œuvre de cette convention ont été fixées par le conseil d'administration de l'UESL. La recommandation recense notamment les 7 types d'aides directes qui peuvent être accordées aux salariés et aux demandeurs d'emploi confrontés à des problèmes particuliers d'accès ou de maintien dans le logement.

Des aides maintenues

Les aides qui avaient été mises en place par la précédente convention sont maintenues et accordées selon les mêmes modalités que celles qui existaient sous l'empire de la convention précédente. C'est le cas :

- du prêt Pass-Travaux accordé aux propriétaires occupants ou aux propriétaires bailleurs dans les copropriétés dégradées (annexe 10 à la recommandation du 21 février 2007) ;
- du prêt pour allègement temporaire de quittance accordé aux salariés du secteur assujéti (secteur privé non agricole) en situation de déséquilibre financier ainsi qu'aux demandeurs d'emploi qui sont dans la même situation (annexe 6) ;
- du prêt pour le refinancement de prêt plus onéreux (annexe 5). Les bénéficiaires du prêt sont les salariés du secteur privé non agricole et les demandeurs d'emploi en situation de déséquilibre financier ainsi que les accédants occupant un lot de copropriété dégradée.
- du prêt relais pour le financement temporaire du coût supplémentaire résultant d'un changement de logement (annexe 4). Ce prêt concerne les salariés des entreprises du secteur privé non agricole qui sont en situation de mobilité professionnelle ou en situation de perte d'emploi consécutive à un plan social et qui doivent faire face à une double charge de logement ou à une nouvelle charge de loyer plus importante.
- du prêt Sécuri-Pass (annexe 7). Les bénéficiaires du prêt sont les salariés des entreprises de 10 salariés et plus relevant du secteur privé non agricole ou dont le dernier employeur était une entreprise de cette catégorie. Initialement ce prêt relevait de la convention du 3 août 1998 et non de la convention du 14 mai 1997. L'intervention du 1 % (sous forme de prêt ou de subvention) dans le cadre du maintien à domicile des grands infirmes est également maintenue. En revanche, le prêt relais pour l'acquisition d'une nouvelle résidence principale en cas de perte d'emploi ou de mobilité professionnelle n'est pas repris.

Pour toutes les interventions du 1% qui relèvent de la convention « 10 % » et qui se matérialisent par un prêt, le taux d'intérêt ne doit pas dépasser 1 % (hors

assurance et garanties) à l'exception des prêts Pass-Travaux pour le maintien à domicile des grands infirmes et dans les copropriétés dégradées pour lesquels le taux d'intérêt est de 1,5 %.

Une nouvelle aide destinée à favoriser l'accès au logement des jeunes prenant ou reprenant un emploi

Pour faciliter le recrutement de jeunes salariés, notamment dans des secteurs d'activité où se rencontrent les plus grandes difficultés de recrutement, un nouveau produit appelé Mobili-jeune a été créé (annexe 3). Accordé en droits ouverts, il bénéficie aux jeunes qui sont contraints d'occuper temporairement un logement meublé durant la période nécessaire à la recherche d'une solution stable d'occupation d'une résidence principale autonome.

Les bénéficiaires de l'aide sont :

- les jeunes de moins de trente ans qui prennent ou reprennent un emploi dans les secteurs d'activité suivants : bâtiment, travaux publics, hôtellerie, métallurgie, restauration, tourisme, transports ;
- les jeunes de moins de trente ans qui sortent d'un dispositif type mission locales, CLLAJ, apprentissage.

En revanche ne sont pas éligibles à l'aide les jeunes en mobilité au titre d'une mission, d'un emploi intérimaire ou d'un emploi saisonnier.

L'aide prend la forme d'une subvention versée au propriétaire ou le cas échéant au gestionnaire. Son montant est limité à 3 échéances de quittance ou de redevance, déduction faite des aides au logement, dans la limite de 300 € par mois.

Les logements meublés concernés doivent soit être conventionnés à l'aide personnalisée au logement (foyer de jeunes travailleurs, notamment), soit faire l'objet d'une convention d'affectation conclue entre le Cil/Cci et le propriétaire ou, le cas échéant, le gestionnaire. Dans ce cas, le règlement intérieur de l'immeuble et un contrat type d'occupation ou d'hébergement sont annexés. Aucun critère de délai, de distance ou de trajet n'est requis.

Il ne peut être accordé qu'une aide par bénéficiaire et par an.

Pour mémoire, l'ensemble des emplois du 1 % sont présentés sur le site de l'UESL : <http://www.uesl.fr/>

Anah / hôtels meublés

(Instruction n° 2007.01 du 14.9.07)

L'Anah peut désormais accorder, à titre exceptionnel, des subventions portant sur des travaux réalisés dans des locaux à usage d'habitation inclus dans un bail commercial. Dans ce cadre, le conseil d'administration de l'Anah a introduit dans le Règlement général et par la délibération n° 2006-11 (Habitat Actualité n° 98), un dispositif spécifique de financement des hôtels meublés. Le bénéficiaire des subventions peut être soit le propriétaire des murs, soit l'exploitant titulaire du bail commercial.

L'instruction précise les conditions de financement et les modalités d'intervention de l'agence à destination de

ces structures (annexe I). Elle contient le formulaire de demande de subvention (annexe II), un modèle de convention entre l'exploitant de l'hôtel meublé et l'Anah. L'annexe IV rappelle les mesures de police qui peuvent être mises en œuvre par les maires dans ces établissements.

Compte épargne logement / changement de taux

(avis relatif aux taux d'intérêt des produits d'épargne réglementés : JO du 28.7.07)

Le coup de pouce donné au livret A se traduit dans plusieurs produits d'épargne réglementés, dont l'épargne logement. En effet, depuis le 1^{er} juillet 2004 le taux d'intérêt du compte épargne logement correspond au 2/3 du taux des livrets de caisse d'épargne (livret A), arrondi au quart de point le plus proche ou à défaut au quart de point supérieur.

Ainsi, depuis le 1^{er} août 2007, le taux de rémunération du compte épargne logement est fixé (hors prime d'Etat) à 2 % contre 1,75 % depuis le 1^{er} août 2006.

Les plans d'épargne ne sont pas concernés par cette procédure de fixation du taux d'intérêt.

Par ailleurs, on peut rappeler que les taux du prêt locatif intermédiaire (PLI) et du prêt locatif social (PLS) sont indexés sur le taux du livret A.

Participation des employeurs agricoles à l'effort de construction

(décret du 15.5.07 : JO du 16.5.007)

Ce décret fixe les modalités d'application du nouveau dispositif de participation des employeurs agricoles à l'effort de construction de logements dans le secteur agricole créé par la loi d'orientation agricole du 5 janvier 2006 et applicable depuis le 1^{er} janvier 2007 (cf. Habitat Actualité n° 98). Il précise notamment pour les employeurs concernés les modalités de versement de la participation et les règles générales d'utilisation des fonds. Ce dispositif devrait concerner quelques centaines d'employeurs.

Pc / PAS : taux de référence au 1.7.07

(avis SGFGAS n°26 du 5.6.07)

Le taux de référence à prendre en considération pour la détermination des taux d'intérêt maxima des prêts conventionnés autorisés à compter du 1^{er} juillet 2007 est fixé à 4,25 % contre 4,05 % depuis le 1^{er} avril 2007.

Prêts à taux fixes (annuités constantes, progressives ou indexées)	PC métropole et PAS-DOM	PAS métropole
Prêts ≤ 12 ans	6,55 %	5,95 %
Prêts > 12 ans et ≤ 15 ans	6,75 %	6,15 %
Prêts > 15 ans et ≤ 20 ans	6,90 %	6,30 %
Prêts > 20 ans	7,00 %	6,40 %
Prêts à taux variables ou révisables (quelle que soit la durée du prêt)	6,55 %	5,95 %

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

Publicité foncière / conversion du PPD en hypothèque rechargeable

(Instruction du 17.7.07)

Cette instruction présente les incidences en matière de publicité foncière du remplacement d'un privilège du prêteur de deniers par une hypothèque rechargeable, opération rendue possible par la loi Banque de France du 20 février 2007.

Crédit immobilier/ offre de prêt / TEG erroné

(Cass. Civ I : 19.9.07)

L'offre de crédit immobilier doit mentionner le taux effectif global (code de la consommation : L.312-8), de façon à permettre à l'emprunteur de connaître le coût global du crédit proposé tous frais compris. Le TEG englobe le taux conventionnel et le dépasse. Pour déterminer le TEG, sont ajoutés aux intérêts conventionnels les frais, commissions ou rémunérations de toute nature dans la mesure où ces dépenses sont nécessaires à l'obtention du prêt. Il en est ainsi des cotisations d'assurance décès invalidité (Cass. Civ I : 9.11.04).

L'application d'un TEG erroné est assimilable au défaut de mention du TEG. Il y a alors substitution du taux légal au taux conventionnel, et ce depuis l'origine du prêt (Cass. Com. : 17.1.06). Dans l'arrêt du 19 septembre 2007, la Cour de cassation rappelle cette sanction et précise que le recouvrement des cotisations d'assurance et des frais de poursuite ne s'en trouve pas affecté. L'emprunteur pourra donc obtenir remboursement des intérêts indûment perçus (différence entre intérêts conventionnels et intérêts au taux légal), mais les frais qui ne font pas partie du taux conventionnel comme les cotisations d'assurance, ne sont pas remis en cause et restent dus. Il en va de même des frais de poursuite.

Offre de prêt / condition suspensive

(Cass. Civ. III : 12.9.07)

Lorsque le recours à un ou plusieurs prêts est mentionné dans le contrat principal (contrat de vente), celui-ci est conclu sous la condition suspensive de l'obtention de chacun de ces prêts (code de la consommation : L.312-16).

La jurisprudence considère que la condition est réalisée dès la présentation par un organisme de crédit d'une offre régulière correspondant aux stipulations contractuelles (Cass. Civ III : 18.11.92 et Cass. Civ I : 9.12.92). En conséquence, faute de démontrer avoir sollicité un prêt conforme aux caractéristiques définies dans le contrat principal, l'emprunteur ne pourra invoquer la défaillance de la condition suspensive d'obtention de prêt qui sera réputée accomplie par

application de l'article 1178 du code civil (Cass. Civ I : 13.11.97, 9.2.99 et Cass. Civ III : 13.1.99).

Faisant preuve de pragmatisme et en l'absence de mauvaise foi de l'emprunteur, la Cour de cassation a retenu dans l'arrêt du 12 septembre 2007, au motif de l'insuffisance de capacité financière de l'emprunteur, que la condition suspensive d'obtention de prêt était défaillie malgré la non-conformité entre la durée de prêt stipulée dans la promesse (quinze ans) et celle figurant dans les demandes de prêt adressées à la banque (dix et douze ans). L'emprunteur n'aurait pu assumer le remboursement du prêt même si la durée, plus longue, stipulée dans la promesse avait été respectée.

Il s'agissait en l'espèce d'un prêt destiné à financer l'acquisition de bâtiments agricoles mais la solution est transposable à celle de bâtiments d'habitation.



FISCALITE

Intérêts d'emprunts

(loi TEPA du 21.08.07 : art.5 / CGI : art.200 quaterdecies / Conseil constitutionnel : décision n° 2007-555 DC du 16.8.07 ; projet de loi de finances 2008)

Afin de favoriser l'accession à la propriété et le pouvoir d'achat des ménages, un crédit d'impôt au titre des intérêts des prêts contractés pour l'acquisition ou la construction d'un logement affecté à la résidence principale du contribuable est institué par la loi en faveur du travail, de l'emploi et du pouvoir d'achat.

Les personnes bénéficiaires

Ce sont les personnes qui empruntent pour acquérir un logement à titre de résidence principale.

Seuls les contribuables « fiscalement domiciliés en France » (CGI : art.4 B) peuvent bénéficier du crédit d'impôt (foyer ou lieu de séjour principal, activité professionnelle, centre de leurs intérêts économiques en France).

Ces contribuables peuvent acquérir ou construire leur logement directement ou par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés « qui le met gratuitement à leur disposition ». Dans ce dernier cas, le logement ne doit pas avoir antérieurement appartenu au contribuable directement ou par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés. Il s'agit d'éviter le montage consistant à vendre à une SCI le logement d'un associé puis à le mettre gratuitement à sa disposition.

La condition de primo-accédant n'est pas indispensable pour bénéficier de ce crédit d'impôt.

Les logements concernés

Ils doivent remplir deux conditions : être affectés à l'habitation principale et respecter des normes minimales de surface et d'habitabilité.

► *L'affectation à l'habitation principale*

Le logement faisant l'objet du prêt doit, à la date du paiement des intérêts, être affecté à l'usage de l'habitation principale du contribuable. L'habitation principale s'entend du logement où résident habituellement et effectivement le contribuable et les membres de sa famille et où se situe le centre de leurs intérêts professionnels et matériels.

Néanmoins, le contribuable qui fait construire son logement ou l'acquiert en l'état futur d'achèvement peut bénéficier du crédit d'impôt si le logement est destiné à être affecté, dès son achèvement, à son habitation principale.

Les intérêts des prêts contractés en vue de financer l'acquisition du terrain et les dépenses de construction, versés avant l'achèvement du logement, peuvent être pris en compte si le contribuable prend l'engagement d'affecter ce logement à son habitation principale, au plus tard le 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de la conclusion du contrat de prêt. En cas de non respect de cet engagement, le crédit d'impôt fera l'objet d'une reprise.

Si le bénéficiaire, à la suite d'une mutation professionnelle, doit changer de résidence principale, le crédit d'impôt est encore applicable. Les intérêts versés par ce contribuable entrent dans l'assiette du crédit d'impôt, malgré l'impossibilité d'affecter le logement objet du prêt à l'habitation principale. Toutefois, pour éviter un cumul de crédit d'impôt, la résidence principale que quitte le contribuable ne doit pas être louée, mais doit rester vacante, et le contribuable ne doit pas avoir fait l'acquisition d'un nouveau logement affecté à son habitation principale ou destiné à l'être.

► *Le respect des normes minimales de surface et d'habitabilité (CGI : art. 244 quater J / CCH : R.318-3)*

Au jour de l'affectation à l'habitation principale, le logement doit satisfaire aux normes minimales de surface et d'habitabilité : il s'agit des mêmes normes que celles applicables au prêt à 0 % (CCH : R.318-3 annexe 6). Il doit notamment respecter des normes dimensionnelles, et comporter des équipements suffisants (sanitaire, chauffage, électricité, gaz, etc.).

La nature des emprunts pris en compte

► *Les prêts concernés*

Seuls les prêts contractés auprès d'un établissement financier sont pris en compte, ceux octroyés par des personnes physiques sont donc exclus.

Les intérêts des prêts souscrits dans un Etat membre de la Communauté européenne ouvrent également droit au crédit d'impôt.

Les intérêts des prêts souscrits pour se substituer aux prêts initiaux ou rembourser ceux-ci, ouvrent droit au crédit d'impôt dans la limite des intérêts qui figurent sur

les échéanciers des emprunts initiaux et de celle des annuités restant à courir.

Sont exclus de l'assiette du crédit d'impôt les intérêts des prêts affectés au remboursement de tout ou partie d'autres crédits ou découverts en compte (pas de regroupements de prêts immobiliers et de prêts à la consommation), ainsi que les frais d'emprunt et les cotisations d'assurance contractées en vue de garantir le remboursement des prêts.

► *Les opérations financées par l'emprunt*

Il s'agit des opérations d'acquisition d'un logement neuf, d'un logement ancien suivi ou non de travaux immédiats, de l'achat d'un terrain suivi d'une construction.

Si l'on s'en tient au texte de loi, le prêt devant être contracté pour l'acquisition ou la construction de l'habitation principale, les prêts destinés à financer des travaux de rénovation ne devraient pas être retenus. Toutefois, les débats parlementaires semblent ouvrir le bénéfice du crédit d'impôt aux intérêts des prêts souscrits pour financer à la fois l'acquisition et les travaux qui lui sont concomitants et rattachables. Ainsi, devraient pouvoir être pris en compte les intérêts des prêts destinés à financer les travaux consistant en l'aménagement interne d'un immeuble dont l'objet est de créer un nouveau local d'habitation ou encore l'acquisition d'un immeuble affecté à un usage autre que d'habitation et les travaux de transformation nécessaires (transformation d'un bâtiment à usage agricole par exemple).

En revanche, les intérêts des emprunts destinés à financer les dépenses courantes d'entretien et de réparation d'un immeuble n'ouvrent pas droit au crédit d'impôt.

La nature de l'avantage fiscal

L'avantage fiscal prend la forme d'un crédit d'impôt. Il s'impute sur le montant de l'impôt sur le revenu après application de certaines réductions d'impôt dont peut bénéficier le contribuable. Si le crédit d'impôt excède l'impôt dû, cet excédent est restitué au contribuable, il profite donc également aux personnes non imposables qui recevront dans ce cas un chèque du Trésor Public. Il est limité dans le temps puisqu'ouvrent droit au crédit d'impôt les intérêts payés au titre des cinq premières annuités de remboursement.

► *Calcul des annuités*

Le point de départ du calcul des intérêts payés au titre de la première annuité serait celui de la mise à disposition des fonds et non la date anniversaire du contrat de prêt (précision qui reste néanmoins à confirmer).

Chaque annuité d'intérêt est déterminée de mois à mois. Pour les contrats de prêt conclus en cours d'année, les contribuables pourront donc bénéficier de six crédits d'impôts consécutifs, le premier et le dernier correspondant à une fraction d'annuité.

Par exemple, pour un prêt souscrit le 1er septembre 2007 dont la première échéance de remboursement intervient le 1^{er} décembre 2007, seuls les intérêts payés au cours du dernier mois de 2007 seront pris en compte et constitueront l'assiette du crédit d'impôt versé en 2008. Lors de la dernière année de remboursement, seuls les intérêts versés avant le 1er décembre 2012 ouvriront droit au crédit d'impôt. En l'absence de répartition dans le temps du plafond du crédit d'impôt, les plafonds annuels seront applicables dans ce cas, même si les intérêts ont été payés au cours d'une période inférieure à un an.

Par ailleurs, si l'on se réfère à la doctrine fiscale (voir notamment l'instruction fiscale n° 122 du 4 juillet 1995 relative à l'ancienne réduction d'impôt), lorsque l'emprunt prévoit un déblocage progressif des fonds, les intérêts dus au titre des sommes débloquées préalablement au déblocage intégral des fonds empruntés (intérêts « intercalaires ») sont éligibles au crédit d'impôt. Dans ce cas, le point de départ de la première annuité sera la date de la première mise à disposition partielle des fonds par le prêteur et non la date de déblocage intégral.

Ce point devra néanmoins être précisé par l'administration.

Bien que limité dans le temps, le dispositif n'est pas nécessairement destiné qu'à une seule opération : un même contribuable pourra bénéficier de plusieurs crédits d'impôt successifs en cas de revente du logement et de souscription d'un nouveau prêt pour acquérir une nouvelle résidence principale. Dans ce cas, le nouveau crédit d'impôt sera calculé sur les cinq premières années de remboursement du nouvel emprunt.

► *Montant des intérêts et plafonds du crédit d'impôt*

En l'état actuel de la loi, le dispositif est soumis à un double plafonnement :

- le crédit d'impôt est égal à 20 % du montant des intérêts ;
- le montant des intérêts ne peut excéder, au titre d'une année d'imposition, la somme de 3.750 € pour une personne célibataire, veuve ou divorcée, et de 7.500 € pour un couple soumis à imposition commune. Cette somme est majorée chaque année de 500 € par personne à charge (250 € en cas de garde partagée). Les montants sont portés à 7 500 € pour une personne handicapée célibataire, veuve ou divorcée et à 15 000 € pour un couple soumis à imposition commune lorsque l'un de ses membres est handicapé.

Plafonds du crédit d'impôt (en €) :

	Plafond des intérêts	Plafond du crédit d'impôt
Personne célibataire, veuve ou divorcée	3.750	750
Couple soumis à imposition commune	7.500	1.500
Couple soumis à imposition commune avec une personne à charge	8.000	1.600
Couple soumis à imposition commune avec deux personnes	8.500	1.700

à charge		
Personne handicapée célibataire, veuve ou divorcée	7.500	1.500
Couple soumis à imposition commune et dont l'un est handicapé	15.000	3.000

Toutefois, le taux du crédit d'impôt sur le revenu pour les intérêts payés pendant la première année suivant l'acquisition devrait être porté de 20 % à 40 % (projet de loi de finances pour 2008 : art. 7 adopté en première lecture par l'Assemblée nationale le 17 octobre 2007).

Date d'application

Le dispositif s'applique uniquement aux contribuables qui font l'acquisition d'un logement affecté à l'habitation principale à compter de la publication de la loi au Journal Officiel (22 août 2007). Le Conseil constitutionnel a en effet censuré la mesure qui permettait aux contribuables ayant contracté des prêts depuis 2002 de bénéficier de l'avantage fiscal. La rétroactivité du dispositif constituait « une rupture d'égalité entre les contribuables contraire à l'objectif poursuivi de favoriser l'accession à la propriété ».

La volonté du Gouvernement est cependant de permettre l'application du dispositif aux opérations d'acquisition pour lesquelles l'acte authentique d'acquisition (il devrait vraisemblablement s'agir de l'acte notarié) a été signé à compter du 6 mai 2007 ou aux constructions pour lesquelles une déclaration d'ouverture de chantier a été effectuée à compter de cette date (en cas de VEFA, on devrait probablement retenir le contrat de vente plutôt que la déclaration d'ouverture de chantier).

Cette précision devrait être apportée par voie d'instruction.

Cumul avec d'autres dispositifs

Le bénéfice du crédit d'impôt est cumulable avec le prêt à taux zéro, mais également avec l'ensemble des prêts bonifiés (ou subventions, Pass-Foncier, etc...) dont pourrait bénéficier un contribuable pour l'acquisition ou la construction de sa résidence principale, dans la limite du plafond applicable aux intérêts.

Seule la réduction d'impôt sur le revenu en faveur des contribuables qui investissent dans les départements d'outre-mer (dispositif Girardin) n'est pas cumulable avec le crédit d'impôt.

Un rapport sur l'impact de la déductibilité des intérêts d'emprunts devra être rendu public par le gouvernement avant le 1^{er} décembre 2008. Il présentera les incidences économiques et sociales du crédit d'impôt par comparaison avec le dispositif du prêt à taux zéro et devra mettre en évidence le coût global des aides à l'accession à la propriété et les mesures mises en œuvre pour en contrôler l'efficacité (art.6).

Pour les autres dispositions de la loi TEPA concernant plus ou moins directement le logement : le bouclier fiscal, la prise en compte de la résidence principale dans l'impôt de solidarité sur la fortune, l'allègement des droits de donation

et de succession, le revenu de solidarité active : cf. <http://www.anil.org/questions-reponses>

LOYERS

Loi de 48 / prix de base au m² / augmentation au 1.7.07

(décret du 19.9.07 : JO du 21.9.07)

Le taux d'augmentation des loyers des locaux d'habitation ou à usage professionnel soumis à la loi du 1^{er} septembre 1948 est fixé à compter du 1^{er} juillet 2007 dans les conditions suivantes :

Catégories II A, II B, II C	Agglomération parisienne	Hors agglomération parisienne
		5 %
Catégories III A, III B	5 %	3,5 %
Loyers forfaitaires	4 %	4 %
Catégorie IV	0 %	0 %

La liste des communes "agglomération parisienne" est annexée au décret.

Loi de 89 / loyers de renouvellement en agglomération parisienne

(décret du 29.8.07 : JO du 30.8.07)

Applicable aux renouvellements de baux qui interviennent entre le 31 août 2007 et le 30 août 2008, le dispositif d'encadrement des loyers en agglomération parisienne reprend à l'identique celui qui est en vigueur depuis août 1993.

Pour mémoire, -à Paris, dans les Hauts-de-Seine, la Seine-Saint-Denis, le Val-de-Marne et les communes des autres départements d'Ile de France dont la liste est fixée par le décret-, lors du renouvellement de bail d'un locataire, l'augmentation du loyer est limitée à l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL).

Elle peut toutefois être supérieure à la variation de l'IRL :

- lorsque le loyer est manifestement sous-évalué par rapport aux loyers constatés dans le voisinage : l'augmentation du loyer peut alors atteindre la moitié de l'écart entre le loyer déterminé par référence au voisinage et celui du logement à la date du renouvellement ;
- si le bailleur a effectué des travaux sur les parties privatives ou communes, d'un montant au moins égal à une année de loyer, il a le choix entre une augmentation en fonction des références (limité à la moitié de l'écart) ou une augmentation atteignant 15 % du coût TTC des

travaux réalisés (ce taux est passé de 10 à 15 % lors du décret d'août 1998).

Location conventionnée / loyers maxima des conventions

(circulaire du 6.7.07)

Cette circulaire donne les valeurs des loyers maxima des logements nouvellement conventionnés applicables aux conventions conclues à compter du 1^{er} juillet 2007. Les valeurs des loyers maximaux des logements conventionnés à l'APL à la suite de l'obtention d'une subvention de l'Anah n'y figurent pas et feront désormais l'objet d'une circulaire spécifique applicable au 1^{er} janvier et non plus au 1^{er} juillet. Par conséquent, les valeurs applicables à ce type de logement sont prorogées jusqu'au 1^{er} janvier 2008.

Location meublée / chambres d'hôtes

(décret du 3.8.07 : JO du 4.8.07)

La loi du 14 avril 2006 portant diverses dispositions relatives au tourisme a défini les chambres d'hôtes comme des « chambres meublées situées chez l'habitant en vue d'accueillir des touristes, à titre onéreux, pour une ou plusieurs nuitées, assorties de prestations ». Elle a également prévu une déclaration préalable obligatoire en mairie pour toute personne qui offre à la location une ou plusieurs chambres d'hôtes (code du tourisme : L.324-3 et L.324-4).

Le décret du 3 août 2007 complète le dispositif et énonce les conditions d'application du régime des chambres d'hôtes (code du tourisme : D.324-13 à D.324-15).

La notion d'activité de location de chambres d'hôtes est définie comme la « fourniture groupée de la nuitée et du petit déjeuner » et est limitée à un nombre maximal de cinq chambres pour une capacité maximale d'accueil de quinze personnes. L'accueil doit être assuré par l'habitant.

En outre, certaines normes d'habitabilité doivent être respectées : chaque chambre doit donner accès à une salle d'eau et à un WC, être en conformité avec les réglementations en vigueur en matière d'hygiène, de sécurité et de salubrité. Le linge de maison doit être fourni.

Enfin, des précisions sont données quant à la déclaration en mairie qui peut être déposée directement en mairie ou adressée au maire du lieu de l'habitation concernée par voie électronique ou lettre recommandée.

Elle doit notamment mentionner le nombre maximal de personnes susceptibles d'être accueillies et la ou les périodes prévisionnelles de location.

La liste des chambres sera consultable en mairie.

Les personnes qui louent des chambres d'hôtes ont jusqu'au 31 décembre 2007 pour se mettre en conformité avec cette réglementation.

Congé du bailleur pour une date postérieure à la date d'expiration du bail (Cass. Civ III : 11.7.07)

Cet arrêt pose la question de la validité d'un congé délivré par le bailleur lorsque ce congé mentionne une date postérieure à la date d'expiration du bail.

En l'espèce, un congé pour vente a été délivré le 26 septembre 2001 avec effet au 1^{er} avril 2002. Or, le bail expirait au 31 mars 2002. Le locataire conteste la validité de ce congé donné pour le lendemain du jour d'expiration du bail en vertu de la règle qui prévoit que lorsqu'un délai est exprimé en mois, ce délai expire le jour du dernier mois qui porte le même quantième que le jour de l'acte qui fait courir le délai, à défaut, le dernier jour du mois, tout délai expirant le dernier jour à vingt-quatre heures (Nouveau code de procédure civile : art.641 et 642).

Dans l'hypothèse où la date indiquée dans le congé est postérieure à la date d'expiration du bail, la jurisprudence n'est pas homogène : elle a admis que faute de congé délivré pour la date d'expiration, le bail était reconduit (Cass. Civ III : 8.4.98).

Toutefois, elle a validé un congé donné pour le 1er septembre au lieu du 31 août considérant qu'il s'agissait d'une indication non obligatoire et que la volonté exprimée du bailleur était bien de mettre fin au bail à son terme (CA de Paris : 11.9.97). En se référant à la seule volonté du bailleur de donner congé pour la fin du bail sans tenir compte de la date d'effet erronée mentionnée dans le congé, la Cour de cassation s'était prononcée dans le même sens (Cass. Civ III : 29.11.95).

La Cour adopte à nouveau cette position et valide le congé délivré par le bailleur. Faisant abstraction de l'erreur commise par ce dernier, elle se fonde cette fois sur le fait que le congé a été signifié plus de six mois avant le terme du bail, soit six mois avant le 31 mars 2002 à vingt-quatre heures.

Durée du bail reconduit / droit transitoire

(Cass. Civ III : 13.6.07)

La difficulté soulevée par l'arrêt réside dans l'application des lois successives en matière de baux d'habitation à un bail à l'origine conclu sous l'empire de la loi du 22 juin 1982 puis reconduit sous les deux lois suivantes.

Ces dernières ont institué des règles différentes concernant la durée de reconduction du bail : alors que la loi du 23 décembre 1986 uniformise les durées de reconduction du bail à trois ans quelle que soit la qualité du bailleur, la loi du 6 juillet 1989 modifiée par la loi du 21 juillet 1994 prévoit une durée de reconduction de six ans lorsque le bailleur est une personne morale et trois ans lorsqu'il est une personne physique (loi du 6.7.89 : art.10 al. 3).

En l'espèce, le bail avait été conclu avec une personne

morale le 1^{er} juillet 1983 pour une durée de six ans. Considérant que le bail s'était tacitement reconduit pour six ans une première fois le 1^{er} juillet 1989, puis une seconde fois le 1^{er} juillet 1995, le bailleur délivre une proposition de renouvellement de bail avec loyer réévalué pour le 1^{er} juillet 2001.

C'était faire abstraction des dispositions de la loi de 1986, applicables aux baux en cours, qui prévoyaient une durée de reconduction de trois ans.

En effet, à la date de la première reconduction, soit au 1^{er} juillet 1989, les dispositions en vigueur étaient bien celles de la loi de 1986 : la durée de cette première reconduction était donc de trois ans et non de six ans.

Puis, au 1^{er} juillet 1992, il fallait respecter les dispositions issues de la loi de 1989 qui prévoient que la durée du bail reconduit est de six ans lorsque le bailleur est une personne morale.

Selon la Cour de cassation, le bailleur n'était donc pas fondé à proposer au locataire le renouvellement du bail avec augmentation de loyer avant le 1^{er} juillet 2004.

En définitive, la durée du bail tacitement reconduit doit être fixée selon la législation applicable à la date de la reconduction. La Cour fait ici une application de ce principe posé dans un arrêt antérieurement rendu dans le cadre de l'application dans le temps de l'article 10 de la loi du 6 juillet 1989 modifié par la loi du 21 juillet 1994 (Cass. Civ III : 27.9.06).

Expulsion / impossibilité de vendre le bien/ indemnisation de ce préjudice

(CE : 25.7.07)

Cette décision précise la nature du préjudice indemnisable à la suite d'un refus par l'Etat du concours de la force publique relatif à une maison occupée sans droit ni titre.

L'Etat proposait une indemnisation calculée par équivalence avec les loyers qu'auraient pu rapporter la location de l'immeuble pendant la période d'inertie de l'administration.

Les créanciers représentés par un liquidateur judiciaire refusent cette proposition considérant que l'occupation de la maison rend impossible sa vente et que le préjudice doit être constitué du coût de l'immobilisation du capital représentatif du prix pouvant être attendu de la vente de cette maison. Le Conseil d'Etat leur donne raison et considère que, dans cette circonstance particulière, ce mode de calcul permet de mieux évaluer le préjudice qu'ils subissent.

La question de la preuve de l'intention de vendre n'a pas été soulevée s'agissant d'une demande émanant d'un liquidateur judiciaire. Pour mémoire, l'indemnisation de ce chef de préjudice n'est généralement accordée que si le demandeur est en mesure de justifier avoir eu effectivement, à l'époque où il a sollicité le concours de la force publique, l'intention de vendre l'immeuble libre de tout occupant et avoir été empêché de réaliser une telle vente en raison de la présence de l'occupant dans

les lieux. En l'absence de pièces justificatives, ce préjudice n'est pas indemnisé (CAA Nantes 30.12.97). L'existence d'une promesse de vente permet de rapporter le caractère certain du préjudice résultant de l'impossibilité de vendre (CAA Paris : 21.12.00).



DEMUNIS / INSALUBRITE

Dispositif de lutte contre le saturnisme infantile

(circulaire DGS/EA 2/2007/321 du 13.8.07)

Cette circulaire porte sur l'application des mesures d'urgence et de prévention pour la lutte contre le saturnisme lié à l'habitat. Elle a pour objectif d'explicitier les nouvelles dispositions législatives et réglementaires issues de la loi du 9 août 2004 relatives à la politique de santé publique et ses textes d'application. Par ailleurs, quatre annexes sont jointes afin de commenter les dispositions du code de la santé publique, de présenter un schéma récapitulatif des procédures, de préciser les modalités de financement des mesures d'urgence et règles applicables aux marchés publics et de décrire le processus de traitement des situations.

Elle précise notamment le rapprochement des dispositions relatives au saturnisme et à l'insalubrité.

La loi du 9 août 2004 relative à la politique de santé publique et l'ordonnance du 15 décembre 2005 relative à la lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux ont renforcé l'articulation entre la procédure de lutte contre le saturnisme infantile et la police de l'insalubrité. Dorénavant, le diagnostiqueur qui réalise un constat de risque d'exposition au plomb et identifie des facteurs de dégradation évoquant l'insalubrité (voire le péril) est tenu d'en informer le préfet. Dans un souci d'articulation des procédures, les services sont invités à effectuer lors de l'enquête et du diagnostic réalisés en raison d'une intoxication d'un mineur ou d'un signalement de risque d'exposition au plomb pour un mineur (dans un immeuble construit avant le 1^{er} janvier 1949), un relevé des éventuels critères d'insalubrité.

L'état général de l'immeuble peut alors conduire l'administration à apprécier la nécessité, ou non, de déclencher une enquête d'insalubrité complémentaire. Il est bien évident que le déclenchement d'une procédure d'insalubrité ne saurait retarder, en aucun cas, la mise en œuvre de la procédure d'urgence prévue pour traiter le risque d'intoxication par le plomb (CSP : art. L.1334-1 et L.1334-2).

Inversement, l'attention des services est attirée sur la nécessaire prise en compte du facteur accessibilité et présence de plomb dans les revêtements lors de la réalisation des enquêtes d'insalubrité.

Pour mémoire :

- les nouvelles dispositions issues de l'ordonnance du 15 décembre 2005 permettent d'inclure expressément dans un arrêté d'insalubrité les travaux de suppression du risque d'intoxication par le plomb, lorsque les éléments nécessaires au déclenchement d'une « procédure plomb » ne sont pas réunis.

- la procédure d'urgence de traitement du risque d'intoxication par le plomb ne peut être lancée sans la réunion de plusieurs éléments :

. l'intoxication d'un mineur, ou, dans le cas d'un signalement d'un risque d'exposition d'un mineur, le fait que l'immeuble concerné ait été construit avant le 1^{er} janvier 1949 ;

. une fréquentation effective des lieux par le mineur ;

. la réalisation d'un diagnostic, établissant la présence de plomb à une concentration supérieure au seuil fixé par cet arrêté dans des revêtements dégradés (conformément au protocole défini par l'arrêté du 25.4.06).



CONTRATS

Contrats / Vente HLM

(décret du 12.10.07 : JO du 14.10.07)

Ce décret relatif aux opérations d'accession à la propriété réalisées par les organismes d'habitations à loyer modéré précise que les personnes à qui peuvent être cédés les logements produits par les organismes HLM sont des personnes physiques. Comme auparavant, le logement peut être occupé par l'acquéreur du logement ou mis en location. Dans ce cas, la location se fera dans le cadre du dispositif Borloo neuf ou Borloo ancien et non plus Lienemann ou Robien, prenant ainsi en compte la modification des régimes d'investissement locatif intervenue.

Contrat de construction / contrôle du prêteur *(Cass. Civ. III : 12.9.07 et 26.9.07)*

Ces deux arrêts confirment, en y apportant des précisions, la jurisprudence constante de la Cour de cassation sur le contrôle simplement formel du prêteur en présence d'un contrat de construction de maison individuelle avec fourniture du plan. Le prêteur doit, avant d'émettre toute offre de prêt, vérifier que le contrat qui lui est transmis comporte toutes les énonciations légales obligatoires, notamment la référence de l'assurance dommages-ouvrage obligatoire. Il doit également, avant de débloquer les fonds, obtenir communication de l'attestation de garantie de livraison (CCH : L.231-10).

Dans l'arrêt du 12 septembre 2007, la mise en œuvre de l'assurance dommages-ouvrage était subordonnée à la fourniture de la déclaration d'ouverture de chantier.

La banque, qui dispose d'une attestation de souscription d'assurance dommages-ouvrage par le constructeur pour le compte du maître de l'ouvrage, n'a pas à exiger la déclaration d'ouverture de chantier. Il est précisé par ailleurs que le prêteur pouvait débloquer une partie des fonds en l'absence de communication de l'attestation de garantie de livraison dans la mesure où les fonds versés étaient destinés à l'achat du terrain et non à la construction de la maison.

L'arrêt du 26 septembre 2007 précise que le prêteur n'est pas tenu de vérifier les conditions de délivrance de l'attestation de garantie de livraison, ni de conseiller le maître d'ouvrage sur la vérification de ces conditions. Ainsi, le prêteur n'a pas à vérifier l'obtention de l'assurance dommages-ouvrage, condition suspensive dont dépendait l'entrée en vigueur de la garantie de livraison.

Contrat de construction / désignation du preneur (Cass. Civ. III : 12.9.07)

Cet arrêt est intéressant sur plusieurs points.

Tout d'abord, il précise que le garant de livraison n'a pas à prendre en charge les sommes versées par le maître d'ouvrage au constructeur défaillant après la mise en œuvre de la garantie de livraison et ce en dépit d'un jugement rendu à tort qui mettait le paiement du solde du prix à la charge du maître d'ouvrage. Le garant n'a pas à assumer les conséquences de cette erreur, la garantie ne couvrant que le paiement anticipé ou le supplément de prix versé avant la mise en œuvre de la garantie.

Ensuite, l'arrêt procède à une interprétation stricte de l'obligation du garant de désigner sous sa responsabilité la personne qui terminera les travaux (CCH : L.231-6). Cette obligation n'est pas respectée si le garant désigne plusieurs intervenants (en l'espèce : un maître d'œuvre, un entrepreneur tous corps d'état et un bureau de contrôle). Il ne peut désigner qu'un constructeur ou entrepreneur unique au motif qu'il doit placer le maître de l'ouvrage dans une situation identique à celle que lui conférerait le contrat d'origine.

Enfin, il retient la faute contractuelle du garant qui a désigné un nouveau constructeur avec un retard de plus de deux ans alors qu'il était informé de la nécessité d'une reconstruction complète de l'édifice.

Contrat de vente / notion d'acquéreur professionnel (Cass. Civ III : 5.12.06)

Les clauses exonératoires ou limitatives au titre de la garantie des vices cachés dans les contrats de vente ne peuvent être invoquées par un vendeur professionnel lorsqu'il contracte avec un acquéreur non professionnel. La détermination du caractère professionnel ou non des parties n'est pas toujours aisée.

Une SCI doit-elle obligatoirement être considérée comme acquéreur professionnel ?

La Cour de cassation répond de façon négative.

Dès lors que la seule finalité de la société est la

construction de la résidence du gérant, ce dernier exerçant par ailleurs une activité totalement étrangère au domaine de l'immobilier, les éléments de la professionnalité ne sont pas réunis. L'acquéreur ne pourra se voir opposer la clause limitative de garantie.



ASSURANCE CONSTRUCTION

Travaux de reprise (Cass. Civ. III : 20.6.07)

L'arrêt du 20 juin 2007 confirme la position de la Cour de cassation selon laquelle l'assureur dommages-ouvrage doit garantir l'efficacité des travaux de reprise (Cass. Civ. III : 7.12.05).

Ainsi, lorsque suite à des désordres l'assurance dommages-ouvrage a joué, s'il s'avère que les travaux réalisés pour y remédier ont été mal exécutés, l'assurance dommages-ouvrage devra prendre en charge les travaux de réparation correspondants. Autrement dit, l'assureur dommages-ouvrage ne peut se contenter d'une intervention inefficace et doit financer la disparition complète du désordre. Cette solution est conforme à la lettre de l'article L.242-1 du code des assurances sur l'étendue de l'assurance obligatoire de dommages qui garantit, en dehors de toute recherche de responsabilité, le paiement au maître de l'ouvrage de la totalité des travaux de réparation des dommages qui compromettent la solidité ou rendent l'immeuble impropre à sa destination.



COPROPRIETE

Travaux de désamiantage/ renouvellement des ascenseurs (Cass. Civ. III : 23.5.07)

Lorsque des travaux obligatoires sont à mettre en œuvre dans une copropriété, ils sont votés à la majorité absolue des voix de tous les copropriétaires (article 25). Tel est le cas pour des travaux de désamiantage d'un ascenseur. Ces travaux obligatoires peuvent avoir pour conséquence de rendre nécessaires d'autres travaux qui devront alors être votés à la même majorité. Ainsi, si le désamiantage d'un ascenseur entraîne la nécessité de changer l'ascenseur, la décision sera prise à la majorité de l'article 25.

Toutefois, l'assemblée générale peut très bien décider du renouvellement de l'ascenseur, en parallèle du désamiantage mais cette fois en raison de la vétusté de l'équipement. Dans ce cas, ces travaux de remplacement, dès lors qu'ils ne sont en rien la conséquence des travaux obligatoires engagés, en tant

que travaux d'entretien de l'immeuble, peuvent être votés à la majorité de l'article 24.

Lot en indivision / charges / clause de solidarité (Cass. Civ. III : 23.5.07)

Lorsqu'un lot de copropriété est détenu en indivision, les coindivisaires ne sont pas automatiquement solidaires du paiement des charges, chacun étant redevable des charges au prorata de sa quote-part dans l'indivision. Pour faire échec à cette règle, les règlements prévoient régulièrement des clauses de solidarité, dont la validité n'a été reconnue que très récemment par la Cour de cassation (arrêt du 1.12.04). La reconnaissance ne semblait, en outre, pas complète dans la mesure où seules les indivisions conventionnelles paraissaient avoir été visées. On entend par indivision conventionnelle une indivision aménagée par convention, comme c'est systématiquement le cas pour des concubins par exemple. Pour les lots de copropriété appartenant à une indivision légale, comme c'est le cas pour des héritiers en cas de décès, la question de la validité de ces clauses restait par conséquent posée. Par cet arrêt, la solution est étendue sans équivoque à tous les cas d'indivision, qu'elle soit conventionnelle ou légale.

Charges / travaux non réalisés

(Cass. Civ. III : 10.7.07)

L'obligation au paiement des charges de copropriété ne souffre d'aucune exception et ce principe est rappelé une nouvelle fois par la Cour de cassation. En effet, ni l'inexécution des obligations du syndicat, ni sa carence en matière de travaux ne peut justifier le non paiement des charges. Il n'est pas possible à un copropriétaire d'invoquer l'exception d'inexécution ni de solliciter des dommages et intérêts.

Charges d'eau / opposition sur le prix de vente (Cass. Civ III : 9.5.07)

Le syndic dispose en cas d'impayés de la part d'un copropriétaire, en cas de vente du lot, de la procédure d'opposition sur le prix de vente. Cette procédure lui permet de s'opposer au versement de la partie du prix de vente correspondant aux sommes dont le vendeur est redevable vis-à-vis du syndicat au moment de la transaction. Les sommes pouvant faire l'objet de l'opposition doivent correspondre à des charges liquides (dont on connaît le montant) et exigibles (dont on peut exiger le paiement). Pourtant, la Cour de Cassation semble ici ouvrir une brèche et assouplir les conditions de l'opposition à l'égard d'un copropriétaire de mauvaise foi. Elle considère que le copropriétaire qui s'est opposé au relevé de son compteur d'eau pendant des années est à l'origine de la non-exigibilité de la somme correspondant à sa consommation d'eau. Le syndic pouvait sans commettre de faute, faire opposition pour une somme correspondant à une

évaluation forfaitaire de sa consommation d'eau.



QUALITE DE L'HABITAT

Du nouveau pour les diagnostics réglementaires à compter du 1.11.07

(circulaire DGUHC du 24.9.07)

A compter du 1^{er} novembre 2007 entrent en vigueur plusieurs mesures relatives à la fourniture des diagnostics qui ont été institués par l'ordonnance du 8 juin 2005 :

- l'obligation de fournir un diagnostic relatif à l'installation intérieure de gaz en cas de vente d'un logement ;
- le regroupement dans le dossier de diagnostic technique de l'ensemble des diagnostics obligatoires en fonction des caractéristiques du logement et de la zone où il se situe ;
- la certification obligatoire des professionnels qui effectuent les diagnostics qui seront alors en vigueur.

A propos de cette obligation de certification, la direction générale de l'urbanisme de l'habitat et de la construction rappelle dans un communiqué du 24 septembre 2007 qu'en application des dispositions du décret du 5 septembre 2006, les états, constat et diagnostic constituant le dossier de diagnostic technique exigible à l'occasion de ventes de biens immobiliers ou de mises en location de logements devront être établis, à compter du 1^{er} novembre 2007, par des opérateurs dont les compétences ont été certifiées par un organisme accrédité.

Cette disposition concerne le constat de risque d'exposition au plomb, l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante, l'état relatif à la présence de termites, et le diagnostic de performance énergétique. Les états, constat et diagnostic qui auront été établis avant le 1^{er} novembre 2007 par un opérateur non certifié resteront valables et utilisables dans la limite de leur période respective de validité.

A partir du 1^{er} novembre 2007, le dossier de diagnostic technique annexé à la promesse de vente d'un logement ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente devra comprendre également l'état de l'installation intérieure de gaz si celle-ci a été réalisée depuis plus de quinze ans. Cet état devra impérativement avoir été établi par un opérateur certifié, sauf dans les deux cas suivants.

Lorsqu'une installation intérieure de gaz modifiée ou complétée a fait l'objet d'un certificat de conformité visé par un organisme agréé par le ministre chargé de

l'industrie, ce certificat tient lieu d'état de l'installation intérieure de gaz s'il a été établi depuis moins de trois ans à la date à laquelle ce document doit être produit.

Lorsqu'un diagnostic a été réalisé avant le 1^{er} novembre 2007 et depuis moins de trois ans à la date à laquelle il doit être produit, dans le cadre d'opérations organisées par des distributeurs de gaz et dont la liste est définie par arrêté du ministre chargé de l'énergie, il est réputé équivalent à l'état de l'installation intérieure de gaz.

Au 15 octobre 2007, onze organismes sont accrédités par le Comité français d'accréditation pour délivrer une certification dans tout ou partie des domaines concernés : cf. liste sur internet : <http://www.cofrac.fr>. D'autres organismes sont aujourd'hui en cours d'accréditation.

La date du 1^{er} novembre pour l'obligation de certification et pour l'obligation de fournir un état de l'installation intérieure de gaz ne sera pas modifiée.

Depuis le début de l'année 2007, les professionnels du diagnostic immobilier se sont engagés dans la procédure de certification. Les opérateurs qui ne l'ont pas encore fait, doivent s'inscrire très rapidement aux examens de certification.

Selon une note de la Dguhc du 15 octobre 2007, plusieurs milliers de certifications ont d'ores et déjà été attribuées : début octobre, 2950 diagnostiqueurs sont certifiés pour la compétence DPE, 1487 pour les termites, 2559 pour l'amiante, 2197 pour le plomb et 664 pour le gaz. Les listes des diagnostiqueurs certifiés peuvent être obtenues sur les sites de ces organismes mentionnés sur www.logement.gouv.fr ; rubrique « diagnostic technique immobilier ».

L'obligation d'assurance dans les conditions définies par le décret du 5 septembre 2006 (couverture minimale de 300 000 € par sinistre et de 500 000 € par année d'assurance) et l'obligation de fournir au propriétaire un document attestant du respect des conditions de compétence, d'organisation, d'assurance, d'impartialité et d'indépendance entrent également en application le 1^{er} novembre 2007.

Par ailleurs, dans sa note argumentée du 15 octobre 2007, la Dguhc confirme que les diagnostics antérieurs au 1^{er} novembre 2007 demeurent valables aussi longtemps que le prévoient les dispositions relatives à leur validité, même si leur signataire ne remplit pas les qualités désormais exigées par le code de la construction et de l'habitation.

DPE / bail commercial

(Rép. Min : JO AN du 14.8.07)

Suite à l'entrée en vigueur au 1^{er} juillet 2007 des textes sur le diagnostic de performance énergétique en cas de location, une interrogation est apparue sur l'applicabilité de ces dispositions aux baux commerciaux.

La confusion est née des textes issus de l'ordonnance du 8 juin 2005 et codifiés dans le code de la construction et de l'habitation (CCH : L.134-1 à L.134-5) et des textes réglementaires ultérieurs.

Plus spécifiquement, l'article listant les bâtiments exclus du champ d'application du diagnostic de performance énergétique ne mentionne pas expressément les bâtiments loués à usage exclusivement commercial ou professionnel (CCH : R.134-1).

En outre, la rédaction du texte prévoyant l'obligation de fournir un diagnostic de performance énergétique en cas de location dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi du 6 juillet 1989 peut prêter à confusion (CCH : L.134-3).

Certains y ont vu l'applicabilité de ce texte aux baux commerciaux et aux baux exclusivement professionnels dans la mesure où il ne prévoit pas expressément que seuls les locataires soumis à la loi du 6 juillet 1989 sont visés.

Une toute autre position est adoptée dans la réponse ministérielle. Elle énonce que la référence expresse à la loi du 6 juillet 1989 restreint l'obligation de fourniture d'un diagnostic de performance énergétique aux seuls baux qui y sont soumis, à savoir les baux d'habitation et les baux mixtes d'habitation et professionnel.

En l'état actuel des textes, les locaux commerciaux (centres commerciaux ou commerçants de rue), professionnels ou de bureaux ne sont donc pas dans le champ d'application des textes sur le diagnostic de performance énergétique.

Dans un immeuble où l'habitation est prépondérante mais qui comprend des commerces au rez-de-chaussée, le diagnostic de performance énergétique ne devra concerner que les habitations et non les parties à usage commercial, professionnel ou de bureaux.

Il faudra attendre un autre texte législatif pour étendre le diagnostic de performance énergétique à ces baux.

Accessibilité du logement aux personnes handicapées

(décret du 11.9.07 : JO du 12.9.07)

La loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances a imposé le respect de règles d'accessibilité des bâtiments aux personnes handicapées. Le décret du 11 septembre 2007, pris pour son application, rend uniforme les modalités de dérogation aux règles d'accessibilité pour les bâtiments d'habitation neufs, les bâtiments existants ou les maisons individuelles. Une commission consultative départementale de sécurité et

d'accessibilité est chargée d'émettre un avis sur les demandes de dérogation. Le préfet peut, après avis conforme de la commission départementale, créer des commissions d'accessibilité d'arrondissement, intercommunales ou communales. Les commissions ainsi créées exercent, dans leur ressort territorial, leurs attributions sur délégation de la commission départementale.

Le décret précise également que l'attestation de fin de travaux doit être établie par un contrôleur technique titulaire d'un agrément l'habilitant à intervenir sur les bâtiments ou un architecte à l'exclusion de celui qui a conçu le projet, établi les plans ou signé la demande de permis de construire. Cette attestation, dont les modalités seront déterminées dans un arrêté à paraître, est jointe à la déclaration d'achèvement. Enfin, une autorisation spéciale est prévue en cas de réalisation de travaux sur immeuble de grande hauteur (IGH).

<http://www.anil.org/questions-reponses>

Eau / facturation / part non proportionnelle au volume d'eau consommé

(arrêté du 6.8.07 : JO du 21.9.07)

Cet arrêté, pris en application de la loi sur l'eau (art.57) (cf. Habitat Actualité n° 99), fixe les modalités de calcul du plafond de l'abonnement pour la part de la facture d'eau qui est calculé indépendamment du volume consommé.

Pour mémoire, toute facture d'eau comprend un montant calculé en fonction du volume réellement consommé par l'abonné. Elle peut, en outre, comprendre un montant calculé indépendamment de ce volume en fonction des charges fixes du service et des caractéristiques du branchement, notamment du nombre de logements desservis.



URBANISME

Autorisations d'urbanisme : réforme de l'urbanisme

(ordonnance du 8.12.05 : JO du 9.12.05 ; décret du 5.1.07 : JO du 6.1.07 ; décret du 11.5.07 : JO du 12.5.07)

La réforme du code de l'urbanisme qui regroupe les autorisations et déclarations en trois catégories de permis (construire, démolir, aménager) et une seule déclaration préalable, est applicable depuis le 1^{er} octobre 2007.

L'objectif poursuivi est de clarifier les situations, de garantir les délais, et de préciser les responsabilités de chaque acteur (autorités administratives compétentes, pétitionnaires, architectes, constructeurs,...).

■ Clarification des situations

Champ d'application des autorisations (CU : R. 421-1 et s.)

Le champ d'application de ces autorisations est désormais clairement défini et leurs limites précisées.

Il y a donc lieu de distinguer, selon le cas, ce qui est soumis à permis, à déclaration préalable ou ce qui n'est soumis à aucune procédure au titre du code de l'urbanisme :

► *Les constructions*

- pour les constructions neuves : le principe sera l'exigence d'un permis de construire, mais le code de l'urbanisme prévoit limitativement les exceptions.

Ainsi, les constructions ne nécessitant qu'une déclaration préalable seront celles créant une surface nouvelle comprise entre 2 et 20m², qu'il y ait ou non déjà une construction sur le terrain.

Les constructions dispensées de toute formalité seront celles créant des surfaces de moins de 2m².

- pour les travaux sur les constructions existantes : il faut distinguer ceux soumis à permis de construire ou à déclaration.

Les travaux ayant pour effet de modifier le volume du bâtiment et de percer ou d'agrandir une ouverture sur un mur de façade seront soumis à permis de construire. Les autres modifications et les travaux de ravalement ne seront soumis qu'à déclaration préalable. Il s'agira notamment des travaux modifiant ou supprimant un élément de construction protégé par le plan local d'urbanisme ou par une délibération municipale.

- les règles concernant le changement de destination sont également précisées.

Depuis la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU : 13.12.2000), il existe neuf destinations des constructions prévues : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt (CU : art. R. 123-9).

Désormais, le changement de destination est clairement défini : c'est le passage de l'une à l'autre des affectations prévues par le Code de l'urbanisme.

Le principe est posé selon lequel les annexes d'un bâtiment principal sont considérées comme ayant la même destination que le bâtiment principal.

Ainsi, la transformation d'un garage en habitation ne sera pas considérée comme un changement de destination mais nécessitera une déclaration préalable.

Tous les changements de destination seront soumis à déclaration préalable, à moins que les travaux exécutés aient pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment.

Si ces travaux s'accompagnent effectivement d'un changement de destination, alors il est nécessaire d'obtenir un permis de construire.

► *Les démolitions*

Sont soumis de plein droit à permis de démolir les immeubles situés dans des secteurs protégés (sites, secteurs sauvegardés) ou les immeubles eux-mêmes protégés.

Dans les autres cas, c'est le conseil municipal qui décide de soumettre à permis de démolir tout ou partie de la commune.

► *Les aménagements (lotissements, terrains de golf, de camping, terrassements...)*

L'une des importantes innovations de la réforme est l'institution d'un permis d'aménager, regroupant les permis de lotir, les autorisations concernant les terrains de golf, de camping ou de résidences mobiles de loisirs. Le code de l'urbanisme prévoit une liste limitative des aménagements soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable.

Il est possible d'attribuer un seul permis émanant de plusieurs demandeurs et portant sur plusieurs parcelles. Un lotissement qui ne crée pas de voies ou d'espaces communs ne sera soumis qu'à déclaration préalable, quel que soit le nombre de lots envisagé.

Le permis d'aménager sera obligatoire à partir de deux lots, en cas de création de voies et d'espaces communs. Pour les aires publiques de stationnement, le permis est exigé à partir de 50 places.

► *Les travaux de construction ou d'aménagement dispensés de toute formalité au titre des règles d'urbanisme.*

Pour dispenser de toute formalité des travaux, trois critères principaux résultent des textes : la nature ou la faible importance des constructions ou installations (canalisations souterraines, murs de soutènement, ...) ; leur caractère temporaire (concerne les installations provisoires qui peuvent rester trois mois ou un an selon les hypothèses) ; enfin, le secret pour des motifs de sécurité nationale.

Application généralisée du règlement national d'urbanisme (CU : R.111-2 et s.)

Le règlement national d'urbanisme (RNU) est applicable à toutes les demandes (auparavant, des spécificités existaient pour le lotissement ou les travaux et installations divers).

Par ailleurs, le RNU est réécrit : la réforme opère notamment un nettoyage des règles relevant du CCH (ex. vues, ensoleillement, ...), ainsi que des articles d'ordre public applicables (une plus grande importance est ainsi donnée aux documents locaux).

Procédures d'instruction unifiées (CU: R.423-1 et s.)

Ayant pour objectif de clarifier les situations, la partie réglementaire du code de l'urbanisme prévoit des règles de procédures communes.

Ainsi, les dispositions relatives à la compétence pour instruire, au dépôt et au traitement de la demande, à l'affichage, aux délais, sont désormais unifiées.

La liste limitative des pièces devant être jointes à une demande est précisée.

Il existe néanmoins des règles spécifiques à chaque demande ou déclaration mais celles-ci sont définies dans des chapitres particuliers.

Pour une demande de permis de construire, si le plan

de situation doit toujours être joint au dossier de permis de construire en tant que tel, désormais, le volet paysager fait partie intégrante du projet architectural, qui devient par conséquent beaucoup plus exigeant.

Il reprend en effet l'essentiel des pièces relatives à l'aspect paysager du projet : la notice permettant d'apprécier l'impact visuel du projet, le plan de masse, le plan des façades et des toitures, un document graphique, deux documents photographiques, etc...

Toutefois, pour certaines demandes, des pièces du projet architectural ne sont pas exigées, c'est le cas lorsque le projet porte exclusivement sur des travaux intérieurs.

Les conditions de recours à un architecte ne changent pas mais sa responsabilité est accrue lorsqu'il est saisi.

Les cas où des pièces complémentaires sont nécessaires sont clairement définis.

Ainsi, quand le projet se situe dans un secteur protégé, le projet architectural doit indiquer les matériaux utilisés et les modalités d'exécution des travaux.

Lorsque le projet porte sur des constructions dont une partie est destinée à des logements locatifs sociaux bénéficiant d'un apport financier de l'Etat, plusieurs aspects doivent être détaillés (délimitation de la partie, mention de la SHON, estimation du coût du foncier).

La déclaration préalable correspond à une demande simplifiée et reprend pour partie les pièces exigées pour le permis de construire.

Mais cela ne signifie pas que pour des travaux soumis à simple déclaration préalable, le contrôle opéré par l'autorité responsable du droit des sols soit moindre.

En effet, les travaux envisagés doivent toujours respecter les règles des documents d'urbanisme locaux.

Le dossier de demande de permis d'aménager doit avoir une composition particulière lorsque le projet porte sur un lotissement : au dossier classique s'ajoutent alors des pièces relatives à l'autorisation de lotir. Il doit comporter un projet d'aménagement ainsi que divers autres éléments concernant l'organisation des lieux, la constructibilité du terrain ou la gestion future du lotissement.

■ **La garantie des délais et décisions tacites** (CU : R.423-17 et s.)

L'objectif est d'améliorer la lisibilité et le respect des délais pour toute demande d'instruction.

Ainsi, le nouveau dispositif est centré autour de deux idées :

- assurer la prévisibilité du délai ;
- garantir son respect.

Il s'agit de délais certains, ce qui explique que plusieurs soient allongés.

L'autorité qui délivre le permis aura quasiment dans tous les cas un mois pour examiner le dossier une fois terminées toutes les consultations.

Le pétitionnaire doit connaître dès le départ le délai de base d'instruction.

Auparavant, il fallait attendre la lettre de notification de l'administration pour connaître le délai.

Le décret prévoit un délai de droit commun applicable à toute demande de permis ou d'autorisation d'urbanisme.

Toutefois, de nombreux cas de prorogation sont prévus limitativement.

Le délai ne peut être prolongé à n'importe quel moment : il ne le sera que lorsque cela sera prévu pour accomplir certaines formalités.

Au terme du délai d'instruction, des conséquences sont prévues.

Dans la quasi-totalité des cas, il y aura une décision tacite d'acceptation.

Les cas de permis tacites seront beaucoup plus importants : ainsi, par exemple, l'accord de l'ABF n'exclura pas un permis tacite.

Aussi, si les conditions d'instruction sont les mêmes pour toute demande, le délai n'est pas fixé de façon uniforme.

En outre, il sera possible que la demande d'instruction se fasse par la voie électronique.

Dépôt du dossier-enregistrement de la demande

A compter du dépôt du dossier, l'autorité compétente dispose d'un mois pour réclamer du demandeur des pièces manquantes.

A défaut, le dossier est réputé complet.

L'administration adresse alors au demandeur ou à l'auteur de la déclaration une lettre recommandée dans trois cas :

- si le dossier est incomplet, l'administration doit alors faire connaître de façon exhaustive la liste des pièces faisant défaut.

Dans le même temps, elle indique au pétitionnaire qu'il dispose de 3 mois pour produire les pièces. S'il ne le fait pas, sa demande sera réputée avoir fait l'objet d'une décision tacite de rejet.

- si le projet se trouve parmi ceux auxquels est prévu une majoration du délai (lorsque des consultations ou des avis sont requis), l'administration doit vérifier si ces divers concours (ABF, CDEC, ...) ont été effectifs, et doit en informer le pétitionnaire.

En notifiant le nouveau délai au pétitionnaire, l'administration en justifie les raisons.

- si le projet fait partie de ceux pour lesquels il ne peut y avoir de décision tacite, l'administration précise au pétitionnaire que si à l'expiration du délai (éventuellement majoré), il n'y a pas de réponse, cela équivaut à un refus tacite.

Si, dans le délai d'un mois, une nouvelle demande apparaît opportune, elle se substitue à la première et les pièces manquantes doivent être adressées dans les trois mois par le demandeur.

Au-delà du délai d'un mois, l'administration pourra malgré tout demander des pièces complémentaires. Toutefois, ces pièces complémentaires doivent figurer sur l'une des listes exhaustives prévues, et la demande de pièces ne prolongera pas le délai d'instruction.

Nouveaux délais d'instruction

► Délais de droit commun

Dorénavant, il existe des délais de droit commun.

Le décret en prévoit 3 :

- 1 mois pour les déclarations préalables ;

- 2 mois pour les demandes de permis de démolir et de permis de construire portant sur des maisons individuelles ;

- 3 mois pour les autres demandes de permis de construire et pour les permis d'aménager.

Le point de départ du délai d'instruction court à compter de la réception en mairie d'un dossier complet.

Des dérogations sont néanmoins prévues notamment lorsque le projet est soumis à enquête publique : dans ce cas, il convient d'attendre la réception du rapport du commissaire enquêteur.

► Hypothèses nombreuses de prorogation

Les cas de prorogation prévus par le décret ne diffèrent pas réellement de ceux antérieurement prévus.

Une majoration du délai peut être fixée lorsque des consultations sont nécessaires (ABF, commissions de sécurité, ...). Mais cette majoration devra être notifiée au plus tard un mois après le dépôt du permis et ne pourra être modifiée par la suite.

Le délai d'instruction peut ainsi être prorogé d'un mois lorsque le projet est situé dans un secteur sauvegardé ou qu'il est soumis à d'autres règles que le code de l'urbanisme, de deux mois s'il faut consulter une commission départementale ou régionale, de six mois lorsque le permis porte sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques ou un immeuble y étant adossé.

Des cas de prolongation exceptionnelle sont également envisagés : notamment lorsque la délivrance d'un permis de construire nécessite une autorisation d'exploitation commerciale, le délai est alors prolongé de quatre mois.

Notification obligatoire en cas de pièces manquantes et de modification du délai

En cas de pièce manquante, l'autorité compétente dispose d'un mois pour les demander et elle doit en dresser une liste exhaustive (cf. enregistrement de la demande).

Le demandeur a trois mois pour renvoyer ces pièces manquantes. A défaut, la demande fera l'objet d'une décision tacite de rejet.

Dans cette situation, c'est la réception par la mairie des pièces manquantes qui fait courir le délai d'instruction.

En cas de modification du délai, l'autorité compétente doit obligatoirement notifier au demandeur dans un délai d'un mois : le nouveau délai (éventuellement son nouveau point de départ), les motifs de la modification, et le cas échéant, préciser si la demande rentre dans l'hypothèse d'un refus tacite du permis.

Permis, autorisations et refus tacites

La réforme améliore le mécanisme de l'obtention du permis tacite.

Avant le 1^{er} octobre 2007, le pétitionnaire se trouvait

dans une situation où il n'y avait aucun délai prévisible. L'obtention d'un permis tacite nécessitait que le demandeur se soit vu notifié un délai au-delà duquel le permis serait réputé délivré tacitement.

Désormais, le principe est que le silence gardé par l'autorité administrative à la suite d'une demande vaut décision tacite d'acceptation à la fin du délai d'instruction prévu.

Le pétitionnaire n'a plus rien à faire pour bénéficier d'une autorisation tacite si dans le délai d'un mois, il n'y eu aucune manifestation de l'administration (cf. délais d'instruction).

Le nombre des hypothèses dans lesquelles une autorisation tacite ne peut être obtenue est réduit.

Le code de l'urbanisme dresse une liste réduite des cas dans lesquels une autorisation tacite ne peut être obtenue par le demandeur, en cas de défaut de notification d'une décision expresse dans le délai d'instruction qui lui a été communiqué lors du dépôt de sa demande ou dans le mois suivant.

Il existe désormais des hypothèses précises où le silence vaut refus tacite :

- en l'absence de réponse dans le cadre du dépôt de demande d'un mois (cf. délais d'instruction), il y a refus tacite quand l'administration a demandé des pièces complémentaires non produites par le pétitionnaire dans le délai de trois mois.

Toutefois, le refus tacite est attaqué par le pétitionnaire.

- si, dans les cas où le pétitionnaire ne peut pas bénéficier d'une autorisation tacite, à l'expiration du délai de la demande, le bénéficiaire n'a pas reçu de décision, cela correspond à un refus tacite.

■ La mise en place d'un certificat d'urbanisme tacite (CU : R.410-1 et s.)

Conformément à la loi SRU, il existe deux types de certificat d'urbanisme :

- le CUa : de simple information.

Il donne notamment la liste des règles d'urbanisme, les servitudes, le régime financier, mais, désormais, il ne précisera plus l'état des réseaux, ni la constructibilité du terrain.

L'objectif poursuivi est qu'il soit délivré rapidement.

- le CUb : dit " opérationnel " répondant à un projet précis.

Il comprend les mêmes éléments que le CUa, plus une note décrivant l'opération donnant la destination, la localisation sur le terrain et les informations sur le terrain.

On demande d'indiquer l'implantation des constructions sur le terrain.

Le CUa est délivré en deux exemplaires, et le CUb en quatre.

Mais l'innovation majeure concerne les effets du CU : il est désormais prévu qu'à l'issue du délai d'instruction (un mois pour le CUa et deux mois pour le CUb), le silence gardé par l'autorité compétente vaut délivrance d'un certificat d'urbanisme tacite.

On instaure ainsi la possibilité d'obtenir un certificat

d'urbanisme tacite, dont les conséquences sont la cristallisation des règles d'urbanisme applicables au jour de sa délivrance au bénéfice du demandeur, à l'exception des dispositions ayant pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

La durée de validité du CU est désormais de 18 mois, et le décret offre des possibilités de prolongation des effets du CU, si les règles d'urbanisme n'ont pas changés : par période d'une année, deux mois avant son expiration et le nombre de renouvellement n'est pas limité.

Si une erreur existe sur le CU original, il peut y être remédié au moment du renouvellement.

Toutefois, si le CU doit faire l'objet d'une transmission aux préfetures par les collectivités locales, il n'y a pas d'obligation d'affichage, ce qui prive de la possibilité d'exercer un recours contre ce document et lui donne ainsi une portée très personnelle et une garantie finalement assez restreinte.

■ Des responsabilités précisées

Une distinction entre les règles d'urbanisme et les autres (CU : R.431-15 et R.431-16 et s.)

Les permis ou la déclaration ne sont plus délivrés qu'au regard des seules règles d'urbanisme, et non des règles de construction ou d'habitat.

Dans les cas de demandes de permis de construire, diverses études pouvaient être demandées (inondations, termites, marnières, ou encore accès aux handicapés,...).

Dorénavant, elles ne sont plus requises directement, toutefois, une attestation déclarant qu'elles ont effectivement été réalisées est jointe à la demande.

Ainsi, dans le cas où un projet de construction est subordonné par un plan de prévention des risques naturels prévisibles à une étude préalable, l'expert réalisant cette étude doit établir une attestation certifiant de sa réalisation et constatant que le projet ne va pas à l'encontre des conditions de l'étude.

De même, dans l'hypothèse où une étude parasismique ou para cyclonique est prévue, le contrôleur technique doit attester que celle-ci a été prise en compte par le dossier de demande.

L'indication de la SHON devient purement déclarative dans le dossier de demande et n'est, par conséquent, pas contrôlée par l'administration.

Ainsi, lors d'une demande d'autorisation, les plans intérieurs n'ont plus à être remis.

L'autorité compétente vérifie si le COS permet la SHON, si l'enveloppe constructible est autorisée au regard des règles d'urbanisme locales.

Le bénéficiaire doit construire dans la limite de ce qui est autorisé par son permis, mais s'il la dépasse, le non respect de son permis relèvera de la responsabilité civile du constructeur.

La preuve de la qualité du pétitionnaire (CU : R.431-5, R.431-35, R.441-1 et R.451-1)

Poursuivant cette logique de responsabilisation, les demandes de permis ainsi que les déclarations préalables doivent être adressées par le propriétaire ou son mandataire, par une personne ayant qualité pour bénéficier de l'expropriation pour cause d'utilité publique, et par un ou plusieurs co-indivisaires ou leur mandataire en cas d'indivision.

A l'avenir, la personne qui procèdera au dépôt devra attester de l'une de ces qualités, sans qu'il soit nécessaire qu'elle fournisse un titre de propriété.

Pour les auteurs de la réforme, ces questions ne relèvent pas directement du droit de l'urbanisme et ne seront donc pas contrôlées par l'administration à ce stade.

Le contrôle de conformité (CU : R.462-1 et s.)

L'administration ne délivrera plus le certificat de conformité. Elle attestera de sa non-contestation.

Par conséquent, il appartiendra au bénéficiaire de l'autorisation de formuler une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux.

Il s'agit d'une attestation selon laquelle les travaux ont été réalisés conformément au permis de construire.

Ainsi, la responsabilité incombe au bénéficiaire, néanmoins, l'administration dispose de trois mois pour contester la conformité des travaux à compter de la date de réception en mairie de la déclaration d'achèvement.

Ce délai de trois mois peut-être prolongé en cas de récolement obligatoire, lorsque l'administration doit nécessairement vérifier que les travaux ont été réalisés conformément au permis.

Il s'agit notamment des cas où les travaux portent sur des secteurs à enjeux nationaux (protection du patrimoine, environnement, sécurité, ...).

Dans ce cas, il appartient à l'autorité compétente d'informer le bénéficiaire de la nécessité du récolement.

Une fois les délais expirés, l'administration ne peut plus contester la conformité des travaux : dès lors, les constructions n'ayant fait l'objet d'aucune contestation particulière dans les délais requis sont présumées conformes.

Alors qu'auparavant l'administration pouvait contester la conformité des travaux sans même vérifier sur place, elle a désormais, dans ce cas, une véritable action à mener.

En effet, l'autorité compétente peut mettre en demeure le maître d'ouvrage bénéficiaire soit de déposer une demande de permis modificatif, soit de remettre en état les travaux tels qu'ils ont été prévus par l'autorisation accordée.

La déclaration d'achèvement des travaux sert de point de départ aux délais de recours.

Jusqu'à présent, le certificat de conformité ne mettait pas fin aux contentieux possibles sur le permis lui-même : un recours contre le permis de construire était encore possible, même plusieurs années après la délivrance du certificat de conformité, si le propriétaire

n'était pas en mesure de prouver que le PC avait bien été affiché au moment du chantier.

Désormais, il n'est plus possible d'attaquer un permis de construire passé le délai d'un an après la déclaration d'achèvement.

■ **Le recours contentieux** (CU : R.600-1 et s.)

Il y a peu de changements notables concernant le recours contentieux.

Le Préfet ou l'auteur de recours doit toujours notifier son recours à l'auteur de la décision et au titulaire de l'autorisation.

Toutefois, le code de l'urbanisme précise désormais que le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'affichage de la décision sur le terrain.

Associations syndicales de propriétaires

(circulaire DGCL du 11.7.07)

Cette circulaire et les fiches associées constituent un guide sur le régime juridique des associations syndicales de propriétaires réformé par l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004.

Installation d'un climatiseur extérieur / déclaration préalable

(Rép. Min. : JO AN du 15.5.07)

Depuis le 1^{er} octobre 2007, date d'entrée en vigueur de la réforme du Code de l'urbanisme, les travaux qui ont pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant sont soumis à déclaration préalable sauf s'ils ont pour effet de modifier le volume du bâtiment et de percer ou d'agrandir une ouverture sur un mur de façade (dans ce cas, un permis de construire est requis). Il est ainsi précisé que l'installation d'un climatiseur extérieur est soumise au dépôt d'une déclaration préalable.

Recours à l'architecte et surface construite (CE : 30.5.07)

Le recours à l'architecte pour l'établissement du projet architectural joint à la demande d'autorisation de construire est obligatoire dès lors que les travaux envisagés portent sur une surface totale de plancher hors œuvre nette supérieure à 170 m².

Il avait déjà été jugé que cette obligation était opposable dès lors que les travaux projetés avaient pour effet de porter la surface hors œuvre nette (SHON) de l'immeuble au dessus de ce seuil, y compris si le bâtiment existant avant travaux d'extension développait une SHON inférieure à 170 m² et alors même que les travaux d'extension projeté emportaient une création de SHON nouvelle inférieure à ce seuil (CE : 19.1.94, « Commune de Lormont »).

En revanche, aucune décision franche n'était intervenue

dans l'hypothèse où la surface de la construction initiale aurait été supérieure au seuil de 170 m².

Reprenant le principe, il est rappelé qu'en cas d'extension d'un bâtiment, le seuil de 170 m² doit être apprécié en prenant en compte la totalité de la surface, c'est-à-dire l'extension envisagée mais également la superficie initiale, peu importe que celle-ci soit déjà supérieure à 170m².

En l'espèce, l'extension du bâtiment d'une superficie de 128 m² était inférieure au seuil de 170 m², mais la surface de plancher initiale du bâtiment était de 201 m², c'est pourquoi le dossier de demande de permis de construire devait comporter un projet architectural établi par un architecte.



PROFESSIONNELS

Tarifification des syndicats

(avis du Conseil national de la consommation du 27.9.07)

Le Conseil national de la consommation, organisme paritaire réunissant les représentants des usagers et des professionnels, vient de rendre un nouvel avis destiné à clarifier la tarification des prestations des syndicats de copropriété.

Pour mémoire, les honoraires des syndicats sont fixés librement dans le contrat qui lie le syndicat de copropriété au syndic. La quasi-totalité des syndicats distinguent dans leurs contrats la rémunération des prestations dites « de gestion courante » et celle des prestations particulières, les premières faisant généralement l'objet d'un forfait annuel, les secondes d'une facturation séparée. Face à la réduction, par les syndicats, du périmètre des prestations rentrant dans le cadre du forfait, au bénéfice d'une facturation séparée, faussant la comparaison des offres des syndicats pour les copropriétaires, les pouvoirs publics souhaitaient que soit établie une liste de prestations relevant de la gestion courante et ne devant pas donner lieu à facturation séparée.

Les représentants des syndicats et des copropriétaires au sein du Conseil national de la consommation sont parvenus à un accord sur une liste de tâches relevant de la gestion courante. Cette liste figure en annexe de l'avis et comprend notamment, l'établissement du carnet d'entretien, la réalisation des différents diagnostics qualité ou encore la tenue de la comptabilité selon les nouvelles règles en vigueur.

Cet avis, comme son nom l'indique, n'est en tout état de cause qu'incitatif. Toutefois, la Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes est chargée de faire un bilan de l'application du présent avis d'ici le 31 décembre 2008 et si ce bilan était négatif, un arrêté reprenant le contenu de l'avis devra être pris par le ministre chargé de la consommation.

Il faut se souvenir qu'une recommandation de la commission des clauses abusives, établie en 1996 et un premier avis du Conseil national de la consommation en date de 1997 sur cette même question n'ont pas eu les effets escomptés.

La question de la gestion des archives par le syndic, et notamment l'externalisation de cette prestation, souvent d'un coût élevé pour les copropriétés, n'a en revanche pas pu faire l'objet d'un consensus. L'avis rappelle uniquement que le syndic est libre d'assurer la détention des archives, sous sa responsabilité, selon le mode qui lui semble le plus approprié dans le cadre de la gestion de son cabinet.



COLLECTIVITES LOCALES

Inventaire 2007 des logements locatifs sociaux

(circulaire du 26.3.07 : BOT 30.6.07)

Chaque année, la loi impose aux services de l'Etat la réalisation d'un inventaire des logements sociaux situés dans toutes les communes concernées par l'article 55 de la loi SRU. Cette circulaire précise les logements à décompter au titre de cet inventaire, ainsi que la procédure contradictoire à respecter et la notification aux maires.

Immubles insalubres ou dangereux/ recouvrement des créances de l'Etat et des communes *(instruction 10 D-4-07 : BOI 10.9.07)*

L'ordonnance du 11 janvier 2007 relative au recouvrement des créances de l'Etat et des communes a créé un privilège spécial immobilier sur les immeubles insalubres et une solidarité des propriétaires successifs d'un immeuble frappé d'un arrêté de police administrative.

Cette instruction précise les incidences de ces dispositions en matière de publicité foncière.

Gens du voyage

(circulaire ministre de l'intérieur du 10.07.07)

La loi du 5 mars 2007 sur la prévention de la délinquance a donné la possibilité au préfet de procéder, après mise en demeure, sans passer par le juge, à l'évacuation forcée des résidences mobiles en cas de stationnement illicite. Cette procédure extraordinaire du droit commun des expulsions demeure strictement encadrée afin de respecter les libertés publiques et les droits des intéressés. La circulaire d'application précise les communes qui peuvent bénéficier de cette procédure rapide d'évacuation de terrains occupés illégalement, elle

rappelle les conditions de sa mise en œuvre, elle indique les formalités de mise en demeure et d'affichage préalables à l'évacuation et les voies de recours des personnes susceptibles d'être expulsées.

Raccordement des caravanes aux réseaux publics

(Rép. Min. : JO Sénat du 20.9.07)

L'installation d'une caravane est soumise à autorisation délivrée par l'autorité compétente en matière d'urbanisme au-delà de trois mois de stationnement consécutifs dans l'année.

En l'absence d'une telle autorisation d'urbanisme, le maire peut-il refuser le raccordement au réseau d'électricité ?

Il s'agit d'une question pratique d'importance, du fait du développement de l'installation de caravanes et de leur occupation à titre de résidence principale.

Il est admis qu'aucun refus ne puisse être opposé à un branchement provisoire (CE : 12.12.03).

Si la notion de branchement provisoire ne fait l'objet d'aucune définition juridique liée à sa durée, on peut raisonner a contrario puisque le branchement définitif se matérialise par un contrat d'abonnement et l'installation d'un compteur. De plus, l'installation d'une caravane sur une parcelle étant soumise à autorisation au-delà de trois mois de stationnement consécutifs dans l'année, on peut considérer que la durée du branchement provisoire ne puisse pas dépasser ce délai. En revanche, il est rappelé que le maire est en droit de refuser le branchement définitif d'eau, d'électricité, de gaz ou de téléphone de constructions ou installations irrégulières (CU : art. L 111-6). La jurisprudence admet pourtant qu'en cas d'urgence, qui peut être caractérisée dès lors que la caravane est occupée par un couple avec un enfant et que la privation d'électricité a des conséquences graves sur les conditions de vie de ces personnes, le refus de raccordement soit interdit (CE : 9.4.04).

Si le raccordement au réseau public peut donc être autorisé en cas d'urgence, il n'en demeure pas moins que le stationnement irrégulier de caravanes constitue une infraction permanente aux règles d'urbanisme, et l'autorité administrative peut intervenir à tout moment pour engager des poursuites et demander l'application des sanctions prévues par le code de l'urbanisme (retrait de l'installation, etc.).

Immeubles insalubres ou dangereux / travaux d'office / application du code des marchés publics

(Note technique du 1.8.07 relative aux dispositions du Code des marchés publics s'appliquant aux travaux d'office relatifs à la lutte contre l'habitat indigne, élaborée conjointement par le Pôle national de lutte contre l'habitat indigne et la sous-direction du BTP/SP de la direction des affaires économiques et internationales du ministère de l'écologie, du développement et de l'aménagement durables)

Les maires et les préfets disposent de pouvoirs de police leur permettant de prescrire aux propriétaires de bâtiments ou de locaux à usage d'habitation dont l'état pose des problèmes de sécurité ou de salubrité publiques, des mesures ou des travaux à effectuer dans un délai fixé par arrêté.

En cas d'inaction des propriétaires dans le délai qui leur est imparti, les collectivités publiques sont tenues, sous peine d'engager leur responsabilité, d'exécuter les mesures prescrites aux frais du propriétaire ou de l'exploitant d'un établissement d'hébergement défaillants.

Or, dès que la collectivité publique prend en charge l'exécution d'office des mesures prescrites par arrêté, elle est maître d'ouvrage de travaux publics. Cela implique sa soumission aux règles du Code des marchés publics (CMP).

Ces dernières imposent des procédures formalisées à partir du moment où le montant des marchés envisagés dépasse certains seuils. Le respect de ces règles de la commande publique oblige également à une publicité et une mise en concurrence préalable.

Cependant, pour répondre aux spécificités des travaux effectués d'office en cas d'urgence, le Code des marchés publics prévoit des dispositions particulières plus souples.

Après avoir dressé un panorama des situations relevant de l'urgence (soit en vertu de la loi, soit en vertu d'un arrêté de police), la note technique présente les modalités d'application des dispositions du Code des marchés publics permettant de passer outre certaines exigences imposées par la commande publique.

Des travaux d'office peuvent être autorisés sur des immeubles insalubres ou dangereux dès lors qu'existent un danger ponctuel et imminent pour la santé, un danger pour la santé ou la sécurité des occupants liés à l'usage des locaux, en cas de péril imminent, ou encore lorsqu'il est nécessaire de protéger la santé et la sécurité des occupants ou voisins d'immeubles déclarés insalubres irrémédiables ou d'assurer la protection des occupants contre le risque d'intoxication au plomb dans l'habitat.

La disposition principale permettant d'adapter les règles de la commande publique à ces situations d'urgence est l'article 35-II-1° du CMP. Elle dispense de publicité et de mise en concurrence les marchés conclus pour faire face à une urgence impérieuse résultant de circonstances imprévisibles pour la collectivité publique et n'étant pas de son fait, et dont les conditions de passation ne sont pas compatibles avec les délais exigés par les procédures « classiques ».

Ces marchés sont limités aux prestations strictement nécessaires pour faire face à la situation d'urgence.

La dispense de publicité et de mise en concurrence permet concrètement à la collectivité publique de contacter directement et sans aucune formalité un ou plusieurs opérateurs susceptibles de répondre à l'offre de travaux et de faire son choix sans avoir à le justifier. L'objectif poursuivi est une plus grande rapidité d'action

lorsque l'on se trouve en présence de travaux à réaliser d'urgence.

L'utilisation de cette disposition peut néanmoins être contestée en se fondant : sur la contestation de la légalité de l'arrêté « d'urgence » sur la base duquel les travaux sont exécutés d'office ; sur la mise en cause de la réalité de leur caractère de mesure d'exécution de l'arrêté ; enfin, sur un vice de forme (ex. défaut de délibération autorisant le maire à signer le marché).

Bien que ne concernant pas directement la lutte contre l'habitat indigne, d'autres dispositions du code des marchés publics permettent de bénéficier d'assouplissements : c'est le cas notamment des procédures adaptées s'appliquant pour des marchés inférieurs à un certain montant (évitant l'application stricte des règles de la commande publique) ou en fonction de la nature de la prestation (dans ce cadre, l'urgence permet de réduire les délais de réponse des candidats à un marché public).



PROCEDURE

Petits litiges transfrontaliers

(règlement CE 861/2007 du parlement européen et du conseil du 11.07.07 : JO UE du 31.7.07)

Une procédure européenne de règlement des petits litiges transfrontaliers est instituée. Applicable à compter du 1^{er} janvier 2009, elle sera un instrument facultatif mis à la disposition des justiciables pour les litiges transfrontaliers de nature civile et commerciale d'un montant ne dépassant pas 2.000 euros. Dans le cadre cette procédure, il ne sera pas nécessaire de requérir l'exequatur, procédure lourde qui permet de faire déclarer exécutoire dans un Etat, un jugement rendu dans un Etat étranger. Sont exclus du champ d'application de cette nouvelle procédure les litiges relatifs aux baux d'immeubles, exception faite des procédures relatives à des demandes pécuniaires.



PROPOSITIONS PROJETS



Plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées

(Projet de décret)

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

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

La loi ENL (loi du 13.7.06 : art.60) a renforcé le rôle du PDALPD créé par la loi du 31 mai 1990, notamment en développant son contenu et les compétences de son comité responsable. La prévention des expulsions locatives, la lutte contre l'habitat indigne et la coordination des attributions sont, en particulier, inscrites dans la loi comme un contenu obligatoire du PDALPD. La loi tient également compte de la nouvelle répartition des compétences qui a transféré la responsabilité des fonds de solidarité logement (FSL) aux départements et prévu la possibilité de déléguer les aides à la pierre de l'Etat aux établissements publics de coopération intercommunale et aux départements, la coresponsabilité du PDALPD restant confiée au Conseil général et à l'Etat. (loi libertés et responsabilités locales du 13.8.04 : art.65)

Le décret précise :

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

Le contenu du plan

Le plan détermine sa durée de validité dans le respect de la loi qui fixe sa durée minimale à trois ans.

Le plan prend notamment en compte l'analyse des besoins des catégories de personnes suivantes :

- les personnes sans logement,
- les personnes menacées d'expulsion,
- les personnes hébergées ou logées temporairement,
- les personnes en habitat indigne ou précaire, ou occupant des locaux impropres à l'habitation,
- les personnes en situation de surpeuplement manifeste dans leur logement,
- les personnes confrontées à un cumul de difficultés (difficultés financières et difficultés d'insertion sociale).

En vue de la mobilisation et du développement de l'offre de logement, le plan détermine les mesures et actions à mettre en œuvre notamment en matière de :

- logements conventionnés
- logements faisant l'objet d'un bail à réhabilitation,
- de résidences sociales, y compris de maisons relais.

Il prévoit les modalités de suivi des attributions effectuées dans ces logements. Le plan définit également, les dispositifs de recherche ou d'aide à la recherche de logements.

En matière d'attribution des logements sociaux, le plan précise, à partir de l'évaluation territorialisée quantitative et qualitative des besoins, quelles sont les personnes définies comme prioritaires pour l'attribution d'un logement social (au titre de l'article L.441-1 al 1 du CCH).

Le droit de réservation des logements dans le département est exercé prioritairement au profit des demandeurs reconnus prioritaires par la commission de médiation et auxquels doivent être attribués en urgence un logement (CCH : art. L.441-2-3), puis aux autres personnes prioritaires précisés par le PDALPD (CCH : les personnes visées au 1er alinéa de l'article L.441-1)

Le plan précise les conditions dans lesquelles les droits de réservation des autres réservataires contribuent au logement des personnes définies comme prioritaires pour l'attribution d'un logement social (au titre de l'article L.441-1 al 1 du CCH).

Il détermine, parmi les demandeurs reconnus prioritaires par la commission de médiation et auxquels doivent être attribués en urgence un logement, les personnes qui peuvent bénéficier des accords collectifs et celles prioritaires pour l'attribution des logements très sociaux.

En matière de prévention des expulsions locatives, le plan définit :

- les objectifs à atteindre pour réduire le nombre de commandements de quitter les lieux et le nombre d'expulsions locatives ;
- les actions principales à mener en tenant compte des orientations de la charte pour la prévention des expulsions ;
- les modalités du concours du département, des communes et de leurs groupements, des organismes sociaux compétents et des associations spécialisées en vue de la réalisation des évaluations de la situation juridique, sociale et économique des ménages en situation de contentieux locatif ;
- les modalités d'articulation avec le fonds de solidarité logement et, le cas échéant, les fonds locaux (voir infra).

En matière de lutte contre l'habitat indigne, le plan définit :

- les objectifs chiffrés de logements à traiter ;
- les mesures et les actions à mettre en œuvre, notamment les programmes d'intérêt général et les opérations programmées d'amélioration de l'habitat ;
- les modalités de suivi et d'évaluation de ces mesures et actions ;
- les missions et le mode de fonctionnement de l'observatoire nominatif des logements indignes et des locaux impropres à l'habitation.

Enfin, concernant le fonds de solidarité logement et les fonds locaux, le plan détermine sa contribution :

- à l'accès au logement des personnes prioritaires : notamment, des personnes bénéficiant des accords collectifs, et des personnes prioritaires pour

l'attribution en urgence d'un logement, d'une place dans un établissement ou un logement de transition, une résidence sociale, un logement foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale ;

- à la prévention des expulsions : le plan définit les modalités d'articulation du fonds de solidarité logement avec l'action de la commission départementale des aides publiques (CDAPL), des organismes payeurs des aides personnelles au logement et la commission de surendettement ainsi qu'avec, le cas échéant, la commission spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions locatives.

Le plan définit en outre les modalités d'articulation des actions du fonds de solidarité logement avec les autres dispositifs du plan, afin que les personnes et familles visées par le plan puissent bénéficier de ces dispositifs lorsqu'une aide du fonds de solidarité logement ne suffit pas à répondre à l'objectif d'accès ou de maintien dans le logement.

Mise en œuvre du plan

Le suivi de la mise en œuvre du plan est confié au comité responsable du plan coprésidé par le préfet et le président du Conseil général.

Le comité responsable du plan se réunit au moins deux fois par an.

Son secrétariat, est assuré par l'Etat ou le Conseil général ou le cas échéant, par un groupement d'intérêt public.

Pour réaliser ses objectifs, le comité responsable du plan reçoit copie d'un certain nombre de documents précisément énumérés dans le projet de décret.

L'identification des besoins confiée à des instances locales

L'identification des besoins des personnes et familles défavorisées est confiée à des instances locales désignées par arrêté conjoint du préfet et du président du Conseil général.

Elles sont présidées par un représentant soit de l'Etat, soit du conseil général, soit de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat lorsque le périmètre de l'instance locale est celui de l'établissement public et qu'il a conclu une convention de délégation des aides à la pierre.

Afin de remplir leur mission, les instances locales sont destinataires de la liste des demandeurs reconnus prioritaires par la commission de médiation pour l'attribution en urgence d'un logement, ainsi que la liste des personnes ou demandeurs pour lesquelles doit être prévu ou proposé un accueil dans une structure d'hébergement, un établissement ou un logement de transition, une résidence sociale, un logement foyer, ou une résidence hôtelière à vocation sociale.

Elles peuvent se voir notamment confier :

- par le préfet ou son délégataire, un rôle de

proposition des demandeurs de logement, dans le cadre de l'exercice du droit de réservation des logements dans le département au profit des personnes prioritaires, notamment défavorisées ou mal logées (CCH : L.441-1), et au profit des demandeurs reconnus prioritaires par la commission de médiation pour l'attribution en urgence d'un logement (CCH : L.441-2-3) ;

- par le comité responsable du plan :

. la mise en œuvre de tout ou partie des actions du plan, y compris si les règlements intérieurs du Fonds solidarité logement ou, le cas échéant, des fonds locaux le prévoient, la mise en œuvre des actions prévues par le fonds de solidarité ou par les fonds locaux,

. le suivi des attributions des logements conventionnés, des logements faisant l'objet d'un bail à réhabilitation, des résidences sociales, y compris les maisons relais, et un rôle de proposition auprès des organismes bailleurs dans l'attribution de ces logements,

. l'élaboration de solutions adaptées aux cas des ménages les plus en difficulté,

. la mise en œuvre de tout ou partie des missions de la commission spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions locatives,

- par le président du Conseil général ou le responsable d'un fonds local, l'octroi des aides prévues par le fonds de solidarité logement ou le fonds local ;

- la mise en œuvre des actions complémentaires décidées sur le territoire concerné.

Dispositions diverses

Des dispositions transitoires sont prévues pour les départements qui ont adopté un nouveau plan avant la publication de ce décret. L'objectif est de permettre l'adaptation de ces plans pour les rendre conformes aux dispositions réglementaires nouvelles des quatre domaines les plus importants du plan : attributions, prévention des expulsions, lutte contre l'habitat indigne, contribution du FSL au plan. L'adaptation peut être réalisée selon le processus allégé de modification instauré par le décret et non par élaboration d'un nouveau plan. Cette procédure vise à gagner du temps dans la mise en application de ce décret.

Le précédent décret (décret du 22.10.99) relatif aux plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées est abrogé. Ce décret était déjà abrogé pour sa partie traitant des FSL par le décret du 2 mars 2005.

En région Ile-de-France, la commission du comité régional de l'habitat (loi du 31.5.90 : art.3) assure la coordination et l'harmonisation des plans, ainsi que leur évaluation régionale.



La commission spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions locatives

(projet de décret)

La loi du 13 juillet 2006 (article 60) portant engagement national pour le logement a modifié la loi du 31 mai 1990 sur la mise en œuvre du droit au logement, qui avait institué les plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) et les Fonds solidarité logement (FSL). Elle renforce le rôle du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées et inscrit, en particulier, la prévention des expulsions locatives comme un contenu obligatoire du PDALPD. A ce titre, elle prévoit la possibilité de créer une commission spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions locatives.

Le projet de décret précise les modalités de création de cette commission, sa composition, ses compétences ainsi que ses règles de fonctionnement.

Création

La création de la commission est, comme la loi le prévoit, facultative. Elle est laissée à l'initiative du comité responsable du PDALPD, et nécessite l'accord du représentant de l'Etat dans le département, du président du Conseil général, des organismes payeurs des aides personnelles au logement.

Composition

La commission est coprésidée par le préfet et le président du Conseil général ou leurs représentants.

Les membres de droit de la commission sont :

- le préfet du département ou son représentant,
- le président du Conseil général ou son représentant,
- le représentant de chacun des organismes payeurs des aides personnelles au logement,
- le maire de la commune, ou son représentant, sur le territoire de laquelle se trouve le logement des ménages concernés,
- le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou son représentant ayant conclu, en application de l'article L. 301-5-1 du code de la construction et de l'habitation, une convention avec l'Etat et sur le territoire duquel se trouvent les logements concernés.

Participent à leur demande, à la commission, avec voix consultative, au moins un représentant :

- des bailleurs sociaux,
- des propriétaires bailleurs privés,
- des associations de locataires,
- des associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées ou la défense des personnes en situation d'exclusion par le logement,
- des associations locales d'information sur le logement,
- de la commission de surendettement des particuliers.

En outre, le comité responsable du plan peut choisir de

compléter la liste des membres de la commission en faisant appel à des personnalités qualifiées en matière de logement.

Les membres de la commission sont nommés par le préfet et le président du Conseil général pour la durée du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, par arrêté commun publié, par le préfet, au recueil des actes administratifs de la préfecture et, par le président du conseil général, au recueil des actes administratifs du département.

Compétences de la commission

La commission tient compte des orientations et objectifs de la charte de prévention des expulsions locatives (loi du 29.7.98 : art.121) pour réaliser les missions suivantes :

► *formuler des avis*, à l'intention des instances décisionnelles en matière de maintien ou de suspension du versement des aides personnelles au logement (caisses d'allocations familiales et caisses de la mutualité sociale agricole) ; auprès du FSL en matière d'aides financières et d'accompagnement social, ainsi qu'auprès du préfet dans le cadre de l'exercice de son droit de réservation ;

► *formuler des recommandations* auprès de l'ensemble des partenaires locaux concernés par la prévention des expulsions en matière de logement ou d'hébergement des ménages de bonne foi :

- aux bailleurs dont les locataires sont en situation d'impayés de loyer en vue d'envisager leur relogement dans des conditions mieux adaptées à leur situation financière ;
- aux autres bailleurs, aux réservataires de logements ou aux instances spécialisées pouvant concourir au relogement des ménages de bonne foi à tout stade de la procédure d'expulsion ;
- aux maires ou leurs représentants pour les ménages habitant des logements situés dans leurs communes respectives en vue d'assurer leur relogement ;
- aux représentants des établissements publics de coopération intercommunale ou des communes responsables des fonds locaux du Fonds solidarité logement s'agissant des ménages habitant des logements situés sur le territoire respectif de ces établissements ou communes pour aider les locataires en situation d'impayés à apurer leur dette et mettre en place des mesures d'accompagnement social adaptées à leur situation ;
- à la commission de surendettement des particuliers afin qu'elle intègre dans ses propositions les plans d'apurement des dettes locatives ;
- aux responsables du dispositif départemental en charge de l'hébergement pour les ménages expulsés qui ne sont manifestement pas en situation de se maintenir dans un logement autonome ou qui sont de mauvaise foi.

► *s'assurer des suites réservées aux avis et aux recommandations* qu'elle a émis et de leur suivi par les instances décisionnelles ;

► *émettre des avis et suggestions* en vue d'améliorer le fonctionnement du dispositif local de prévention des expulsions ainsi que les différents dispositifs et actions prévus par le PDALPD.

Les avis de la commission sont pris à la majorité des voix des membres présents ou représentés.

Une convention conclue entre la commission et les organismes payeurs définit les conditions pratiques d'organisation des relations entre la commission et ces organismes.

La commission rend compte de son activité devant le comité responsable du plan. A ce titre, elle établit chaque année un bilan de son activité.

Fonctionnement de la commission

Le fonctionnement de la commission est régi par un règlement intérieur dont le projet de décret fixe le contenu minimal : ce règlement intérieur fixe les modalités de saisine de la commission, les modalités de traitement, d'instruction et de suivi des dossiers, et le cas échéant, le ou les lieux d'implantation de la commission afin de tenir compte de l'organisation territoriale des instances locales du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, ceci pour éviter un engorgement de la commission.

Le secrétariat de la commission prépare les propositions d'avis qu'elle transmet aux membres de la commission avec l'ordre du jour de la réunion de la commission. Il adresse aux instances décisionnelles, les avis émis par les membres de la commission et est chargé de s'assurer de la suite donnée aux avis émis par la commission par les instances décisionnelles. Il prépare également le bilan annuel d'activité de la commission.

Le secrétariat peut être assuré soit par l'Etat, soit par le Conseil général, soit par un organisme payeur des aides au logement ou un organisme dans lequel l'Etat et le Conseil général sont membres de droit du conseil d'administration.

L'instruction des dossiers reste confiée aux services qui actuellement les instruisent : personnels des ex-CDAPL pour les dossiers d'impayés en APL, personnels des CAF et CMSA pour les dossiers d'impayés en allocation logement, service social du conseil général pour les dossiers relatifs aux aides financières du FSL ou nécessitant une mesure d'accompagnement social des ménages.

Toutefois, le projet de décret prévoit que l'instruction des dossiers pourra être confiée aux organismes payeurs des aides personnelles au logement ou à un organisme dans lequel l'Etat et le conseil général sont membres de droit du conseil d'administration ou à un

groupement d'intérêt public du domaine de l'action sanitaire et sociale.

Attribution des logements sociaux et droit au logement opposable

(projet de décret)

La loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, d'une part, et la loi du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable d'autre part, ont substantiellement modifié les dispositions du code de la construction et de l'habitation relatives à l'attribution des logements locatifs sociaux. Ce projet de décret qui est soumis à l'avis du Conseil d'État et qui peut donc encore faire l'objet de modifications, en tire les conséquences sur le plan réglementaire.

En matière d'attribution des logements sociaux, les commissions d'attribution qui procèdent à l'attribution des logements devraient examiner au moins trois demandes pour un même logement à attribuer sauf en cas d'insuffisance du nombre des candidats.

La nature des informations statistiques transmises par les bailleurs sociaux au préfet, en matière d'attribution de logements locatifs sociaux est précisée.

Pour ce qui concerne les mesures d'application de la loi Dalo sur la commission de médiation et le droit au logement opposable, elles sont regroupées dans une nouvelle section du code de la construction et de l'habitation.

Cette section devrait préciser :

- la composition de la commission de médiation qui comprend à parts égales, quatre collègues (l'État, les collectivités locales, les organismes bailleurs et les organismes chargés de la gestion d'une structure d'hébergement, les associations de locataires et des associations agréées dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées) et une personnalité qualifiée chargée d'assurer la présidence ;
- les modalités de fonctionnement de la commission (délibération à la majorité simple, élaboration d'un

règlement intérieur...) ;

- la structure chargée d'assurer le secrétariat de la commission (service de l'État désigné par le préfet de département) ;

- les modalités de saisine de la commission par les demandeurs selon un formulaire type permettant d'identifier le demandeur, l'objet et le motif du recours ainsi que ses conditions de logement ou d'hébergement (arrêté à paraître). Le demandeur pourrait compléter ces informations par toutes pièces justificatives de sa situation, et mentionner les demandes de logement ou d'hébergement effectuées antérieurement et le cas échéant, l'existence d'un arrêté d'insalubrité, de péril ou de fermeture administrative affectant son logement ou d'une procédure engagée à cet effet.

La réception de ce dossier devrait donner lieu à la délivrance d'un accusé de réception par le secrétariat de la commission, dont la date fera débiter les délais accordés à la commission pour rendre sa décision sur une demande de logement ou d'hébergement.

- les mesures d'instruction qui pourront être demandées par la commission. La commission pourrait demander au préfet de faire appel aux services de l'État ou des collectivités territoriales ou à des personnes ou organismes extérieurs pour faire les constatations sur place nécessaires à l'instruction, ou l'analyse de la situation sociale du demandeur ;

- les critères d'appréciation permettant d'apprécier des différentes catégories de personnes prioritaires listées par la loi, toutefois un large pouvoir d'appréciation est laissé à la commission afin de lui permettre de tenir compte de situations particulières ;

- les délais impartis d'une part à la commission de médiation pour rendre sa décision, d'autre part au préfet pour recueillir l'avis des maires des communes concernées par le logement et pour loger un demandeur reconnu prioritaire par la commission.



FENETRE SUR...



LES ACTEURS

ADIL

- **ADIL de Charente** : **Alexandra Rougereau**, conseillère à l'ADIL de l'Indre pendant 6 mois après avoir été assistante de justice au tribunal de grande instance, est la nouvelle directrice de l'ADIL ; elle remplace **Fabienne Réjou** qui a quitté le réseau pour un service du Conseil

général.

- **ADIL du Maine-et-Loire** : **Jack Dupé**, DEA de droit privé et droit des contrats, qui était depuis août 2000 directeur de l'ADIL d'Ille-et-Vilaine que dirige désormais **Sophie Poumayou** (cf. Habitat Actualité n° 101), a pris la direction en septembre de la nouvelle ADIL qui se met en place dans un premier temps à Angers.

- **ADIL du Puy-de-Dôme** : **Sylvie Burlot**, diplômée en aménagement et urbanisme, précédemment chargée de mission développement local dans une communauté de communes est directrice de l'ADIL depuis septembre. Elle succède à **Françoise Luneau** qui est désormais directrice du patrimoine à l'OPHIS, office public de l'habitat et de l'immobilier social du Puy-de-Dôme.

- **ADIL du Val-de-Marne** : **Laurence Sauvage**, DESS

urbanisme et aménagement, auparavant dans un cabinet de conseil en urbanisme et évaluation des politiques publiques, succède à la direction de l'ADIL à **Christophe Martin** qui a quitté le réseau pour la délégation régionale Ile-de-France des Pact-arim.

Ministère du logement et de la ville

Hélène Sainte Marie a été nommée directrice de projet pour la mise en œuvre du droit opposable, à la DGUHC, direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction.

ANAH

Sabine Baietto-Beysson a été nommée le 18 septembre, directrice générale de l'Agence nationale de l'habitat. Spécialiste du logement et de l'aménagement, elle était depuis 2003 chef de la mission interministérielle d'inspection du logement social. Elle a par ailleurs été directrice générale de l'ANPEEC, l'Agence pour la participation des employeurs à l'effort de construction et de l'établissement public d'aménagement de la ville nouvelle de Sénart. Elle est inspectrice générale de l'Équipement. Sabine Baietto-Beysson remplace **Serge Contat** qui a pris la direction de la Régie Immobilière de la Ville de Paris.

Ont également rejoint l'ANAH : **Laurent Girometti** en tant que directeur du développement et de la réglementation et **Patricia Teulet**, en tant que responsable des questions juridiques. Laurent Girometti, X Ponts était auparavant à la DULE, direction de l'urbanisme et du logement à la préfecture de Paris. Patricia Teulet était directrice de l'ADIL des Hauts-de-Seine depuis 1998 après avoir été chargée des opérations financières avec les associés collecteurs à l'UESL et directrice d'Eurologement.

ANRU

Gérard Hamel, député, maire de Dreux, succède à **Jean-Paul Alduy** à la présidence de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine.

ANPEEC

Jean Hervé Carpentier a été élu président de l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction le 26 septembre dernier. Il succède à

Etienne Guéna qui présidait l'Agence depuis son origine et qui est appelé à exercer de nouvelles fonctions dans l'association « Entreprises et logement » récemment mise en place.

CGLLS

Patrick Laporte, administrateur civil hors classe, a été reconduit pour une nouvelle période de trois ans directeur général de la Caisse de garantie du logement locatif social.



LES INSTITUTIONS

Chantier national du logement :

Bon nombre des trente deux organisations professionnelles rassemblées à Lyon, du 18 au 28 septembre 2007, à l'invitation du ministre du logement et de la ville, Christine Boutin qui y avait décentralisé son ministère, ont signé des accords ou conventions destinées à contribuer à la réalisation de l'objectif des 500 000 logements à construire. Parmi ceux-ci, citons notamment, la convention Union d'économie sociale pour le logement/Agence nationale de l'habitat / Etat, qui vise à développer l'offre locative dans le parc privé, la convention UESL/Etat/Caisse des dépôts et consignations sur l'extension du Pass-Foncier (cf. § *financement*) ; la convention de la Fédération nationale de l'immobilier s'engageant à promouvoir et favoriser la souscription de la garantie des risques locatifs auprès des bailleurs ; la convention Union nationale de la propriété immobilière / Etat, pour développer les cessions d'usufruit temporaire à des organismes de logement social ; le protocole de la Fédération française du bâtiment pour amplifier ses actions en faveur de la formation et du recrutement dans les entreprises de bâtiments ; l'accord de partenariat Agence nationale pour la rénovation urbaine / Confédération de l'artisanat et des petites entreprises du bâtiment / Etat pour inciter les petites entreprises à accéder aux marchés générés par les opérations de rénovation urbaine ; la convention des organisations professionnelles membres de l'ANIL sur la qualité de l'information (cf. § *le réseau*) ou encore la charte « accession pour tous » Etat / organisations profession-nelles / établissements de crédit.



EDITION

Ministère du logement et de la ville / ANIL : « Droit au logement opposable : mode d'emploi »

Pour répondre aux questions nombreuses tant des demandeurs de logement eux-mêmes que des personnes en contact avec eux (agents des collectivités locales ou d'organismes de logements sociaux, associations, travailleurs sociaux...), le ministère du logement et de la ville et l'ANIL ont coédité une brochure explicative sur le droit au logement opposable : qu'est ce que le droit au logement opposable, qui peut en bénéficier, quelles démarches effectuer, le droit à l'hébergement opposable ? Telles sont les questions auxquelles répond ce mode d'emploi de la loi, disponible dans les Directions départementales de l'équipement, les ADIL et téléchargeable sur les sites internet du ministère du logement ou de l'ANIL.

Dguhc / Dgs : « L'amiante dans les bâtiments »

La direction générale de la santé a réalisé en collaboration avec la direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction, la direction générale du travail et la direction de la prévention des pollutions et des risques, une plaquette d'information relative à la réglementation amiante dans les immeubles bâtis. Editée par le ministère de la santé, de la jeunesse et des sports pour les propriétaires d'immeubles bâtis, elle précise les obligations de repérage qui leur incombent, leurs obligations en cas de vente ou de démolition, qui effectue les repérages et les analyses, qui peut effectuer les travaux de retrait ou de confinement et enfin les aides financières possibles. Elle est disponible notamment à la DDE ou dans les ADIL.

Le Pôle national de lutte contre l'habitat indigne

Le Pôle national de lutte contre l'habitat indigne vient de mettre en ligne sur son site internet <http://www2.logement.gouv.fr/actu/habitatindigne/default.htm> sous la rubrique les « Guides pratiques » plusieurs documents :

- *Le vade-mecum « agir contre l'habitat insalubre ou dangereux »*

Il s'agit d'un guide pratique, à caractère juridique, à l'intention de tous ceux - élus, services techniques, agents de l'Etat en préfectures, DDASS, DDE, délégations de l'ANAH, travailleurs sociaux, opérateurs, organismes sociaux, associations - qui travaillent au traitement de l'habitat indigne et à l'accompagnement de familles et de personnes en grande difficulté.

Le vade-mecum dans sa version définitive fera l'objet d'une publication prochaine avec le concours de l'ANAH.

- *Un guide pénal* qui a pour objet de présenter les différents textes répressifs permettant de lutter contre l'habitat indigne et de faire reconnaître les droits des occupants victimes. Outre l'étude des différentes infractions pénales relatives à l'habitat indigne, sont présentés les principes de la procédure pénale avec les rôles respectifs de ces différents acteurs ainsi que les principes de la responsabilité pénale et les différents recours ouverts.

- *Le Guide pratique « publicité foncière »*

Aqc

- *Sycodes 2007* : L'Agence qualité construction vient d'éditer à l'intention des professionnels, ce deuxième tableau de bord Sycodès (système de collecte des désordres) issu des travaux de l'Observatoire de la qualité de la construction qui recense 200 000 désordres expertisés, contient les indicateurs pour mesurer les impacts de l'effort collectif en faveur de l'amélioration de la qualité de la construction. On y trouve des données précises sur l'évolution des désordres de 1995 à 2006, leur fréquence d'apparition et le coût de réparation répartis notamment suivants la nature et la destination du bâtiment, les maîtres d'ouvrage, la nature du désordre ou du dysfonctionnement et la région. Ce second numéro contient une nouveauté, un zoom sur les sinistres apparus dans les deux premières années de la garantie. Ce second tableau de bord Sycodès indique une tendance à l'amélioration sur la période 1995 à 2006, amélioration plus ou moins régulière selon les périodes ou les critères considérés.

- *Conseils pour éviter les désordres avant de rénover un logement* : l'AQC vient par ailleurs d'éditer à l'intention du public une série de huit plaquettes regroupant les conseils ou les précautions à prendre pour éviter les désordres avant de rénover un logement, pièce par pièce : véranda, combles, salle de bains, cuisine, planchers-charpentes-murs, équipements, revêtements des sols et murs-menuiseries-carrelages, aspects extérieurs. Elles sont notamment disponibles dans les ADIL.

- *Nouveau « Mémo Chantier » sur les canalisations en cuivre*
Le constat de nombreuses pathologies des canalisations encastrées a amené l'Agence qualité construction à en étudier les causes et à en souligner les points sensibles, notamment lors de la mise en œuvre. C'est ce qui a conduit à édité avec la collaboration des fédérations de professionnels concernées un nouveau Mémo Chantier « *Canalisations en cuivre, quelques bonnes pratiques en eau chaude, eau froide et chauffage* » qui met en avant aussi bien les précautions à prendre en amont des travaux (respect des normes et DTU, dimensionnements, prise en compte des caractéristiques de l'eau, dont la vitesse d'écoulement...), que l'installation pour les réseaux chauffage ou sanitaire, les modes d'assemblages, les réservations, encastremets, distances à respecter, les

points singuliers... Sans oublier des conseils lors de la mise en service.

Il sera diffusé auprès des professionnels par leurs organismes représentatifs, et consultable sur le site Internet de l'AQC www.qualiteconstruction.com



Date de publication : 22 octobre 2007
N° ISSN : 09996-4304
Directeur de la publication : Bernard Vorms
Comité de rédaction : Isabelle Couëtoux du Tertre,
Marie Armenak, Emeline Baude, Jean Bosvieux,
Béatrice Herbert, Frédérique Lahaye, Nicole Maury,
Sylvie Merlin, Antonin Ollivier, Sandrine Zerbib