

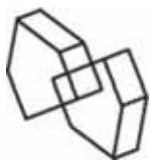


ANIL / HABITAT ACTUALITE

N° 112
Novembre
2009

SOMMAIRE

■ LE RESEAU		
« Emprunteurs et banquiers face au chômage » : AG de l'ANIL		2
« La qualité des maisons individuelles » : AQC / ADIL		2
■ ETUDES & COMMENTAIRES		
<i>De l'ANIL et des ADIL</i>		3
L'accès au logement locatif privé		3
<i>De nos partenaires</i>		4
Politique de la ville, rapport Gérard Hamel et Pierre André		4
Les difficultés des accédants au Royaume-Uni		6
CNAF : Coût du logement et évolution des dépenses		7
Le logement des familles nombreuses		7
CGL : Les plans de concertation locative		8
Logement indigne dans les DOM, rapport Serge Letchimy		8
■ ACTUALITE JURIDIQUE		
<i>Financement</i>	10	<i>Copropriété</i> 19
PTZ BBC		<i>Qualité de l'habitat</i> 20
Anah : contreparties au financement par le 1 % logement		Création d'un label HPE
<i>Fiscalité</i>	12	Entretien annuel des chaudières
<i>Location</i>	15	<i>Urbanisme</i> 21
Aide à la mobilité dans le parc social		SHOB et isolation des bâtiments
<i>Démunis / Insalubrité</i>	16	<i>Professionnels</i> 22
<i>Contrats</i>	17	<i>Droit général</i> 23
<i>Assurance construction</i>	18	<i>Collectivités locales</i> 23
■ PROPOSITIONS, PROJETS		
Réforme des collectivités territoriales		24
■ FENETRE SUR...		
<i>Les acteurs</i>		25
<i>Les institutions</i>		25
■ EDITION		25



LE RESEAU

« Emprunteurs et banquiers face au chômage » : AG de l'ANIL

A l'issue de la prochaine assemblée générale de l'ANIL qui se tiendra le 2 décembre 2009 et sera clôturée par **Benoist Apparu**, secrétaire d'Etat chargé du Logement et de l'urbanisme, un débat conduira à se poser la question des conséquences de la montée du chômage sur l'emprunt immobilier : quelle est l'efficacité des divers moyens disponibles pour aider les accédants qui en auraient besoin ? Comment s'articulent les systèmes de protection sociale et les filets de sécurité de la filière du logement ? A l'avenir, comment les différents acteurs du marché du logement prendront-ils en compte le risque de perte d'emploi pour les nouveaux accédants ? Conduit par **Bernard Coloos**, directeur des affaires économiques, financières et internationales à la Fédération Française du Bâtiment. Le débat réunira : **Xavier Bartoli**, directeur de l'ADIL de Seine-et-Marne ; **François Blancard**, directeur général du Crédit Foncier ; **Anne-Marie Brocas**, directrice de la recherche, des études, de l'évaluation et des statistiques au ministère de la Santé et des solidarités ; **Etienne Crépon**, directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages au ministère de l'Ecologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer ; **Yves Couturier**, directeur à la direction des clientèles bancaires de la Caisse Nationale de Prévoyance Assurances ; **Amélie Gallego**, directrice de l'ADIL de Meurthe-et-Moselle ; **Thierry Repentin**, président de l'Union Sociale pour l'Habitat, sénateur ; **Alain Siegrist**, directeur général adjoint de la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions.
(Inscription auprès de l'ANIL : anil@anil.org).

« La qualité des maisons individuelles : au-delà de l'enjeu environnemental, mieux maîtriser les risques contractuels et techniques », 23 octobre 2009

Comme l'ont démontré les études successives de l'ANIL et des ADIL sur la pratique des contrats de construction, outre le rôle «protecteur» du contrat de construction de maisons individuelles issu de la loi de 1990, le contrat, mais aussi le «savoir-faire» du professionnel sont deux conditions essentielles au bon déroulement de la construction d'une maison par un particulier. Un nouveau colloque organisé par l'Agence

Qualité Construction, les ADIL de Poitou-Charentes-Limousin et l'ANIL, a permis, en présence d'une centaine de personnes réunies à Poitiers, d'ouvrir un débat entre élus, professionnels de la filière construction, administration, établissements de crédit, Ademe, AOC et ADIL sur l'impact de l'étude du sol, des nouvelles normes bâtiment basse consommation et de l'intervention des collectivités locales sur la qualité des maisons individuelles.

Selon l'Observatoire de l'AQC, l'absence de fondations adaptées, à l'origine de désordres importants, est particulièrement préjudiciable dans une région de sols argileux sensibles au phénomène de «retrait gonflement», comme la région Poitou-Charentes. A défaut d'étude de sol, solution préconisée mais souvent écartée pour des raisons de coût, le respect par le professionnel, étape par étape, du DTU (document technique unifié) permettrait d'éviter les problèmes de fondations. Une proposition de loi devrait néanmoins, d'ici plusieurs mois, imposer au vendeur d'un terrain à bâtir la fourniture dès la promesse de vente d'une étude de sol dont le contenu reste à définir.

A ceux des professionnels qui estiment le surcoût généré par les normes BBC (bâtiment basse consommation) de 15 à 30%, s'opposent ceux qui estiment qu'une bonne conception de la construction devrait, sous réserve d'une formation adaptée des intervenants, le réduire considérablement avec l'industrialisation des processus qui s'en suivra rapidement. Les collectivités locales ont, en outre, le pouvoir d'intervenir non seulement dans la localisation, mais aussi dans la configuration des lotissements pour améliorer la dépense énergétique liée aux constructions nouvelles. «Une bonne conception peut rapporter gros» tant en termes de désordres évités (11% des sinistres observés par l'AQC relèvent d'un défaut de conception mais ce sont ceux qui coûtent le plus cher) que de fonctionnement de la maison. Enfin, l'assurance dommages-ouvrage, au coeur du dispositif pour obtenir réparation, lorsque malgré tout des désordres surviennent, a été inévitablement évoquée ; les intervenants ont une nouvelle fois unanimement déploré l'insuffisance de sa souscription dès lors que le maître d'ouvrage fait construire hors du cadre d'un contrat de construction de maison individuelle sur plan (loi de 1990), soit parce que celui-ci ne parvient pas à trouver une dommages-ouvrage à un tarif abordable, soit parce qu'il en fait volontairement l'économie, comme cela est régulièrement constaté par les ADIL.



ETUDES & COMMENTAIRES



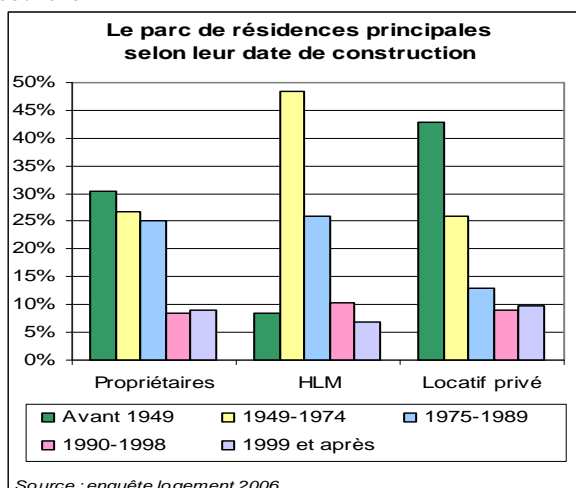
DE L'ANIL ET DES ADIL

L'accès au logement locatif privé

L'enquête logement de l'INSEE, effectuée en 2006, fournit d'intéressantes indications sur les conditions d'accès aux logements locatifs. Les ménages sont notamment interrogés sur les modalités d'obtention de leur logement, la nature et le mode de leur relation avec le propriétaire bailleur et les exigences de celui-ci lorsqu'il met le logement en location. Les réponses permettent de fournir un éclairage sur le fonctionnement locatif à l'heure où se met en place le système de garantie des risques locatifs.

► *Un parc plutôt ancien, détenu en quasi-totalité par des particuliers*

Le parc locatif privé comptait en 2006, 5,360 millions de logements, soit 900 000 de plus qu'en 1996. Il est dans sa quasi-totalité aux mains de particuliers. Le parc détenu par des personnes morales -essentiellement des investisseurs institutionnels- s'amenuise de plus en plus : il a perdu 150 000 logements depuis 1996 et ne représente plus que 6,1% de l'ensemble des logements locatifs privés. C'est dire que les rapports locatifs s'établissent aujourd'hui presque exclusivement entre deux personnes physiques, le cas échéant par l'entremise d'un professionnel, agent immobilier le plus souvent.



Une autre caractéristique de ce parc est sa structure par date de construction. Les logements anciens y sont fortement sur-représentés (43% construits avant 1949 contre 26% pour le reste du parc), ce qui s'explique par son caractère très urbain, mais il compte également une forte proportion de logements récents : près de

580 000, soit près de 10%, datent de 1999 ou après, ce qui traduit le succès des dispositifs fiscaux d'incitation à l'investissement locatif.

3,1 millions de locataires, soit 58% de l'ensemble, ont emménagé dans les quatre années précédant l'enquête. C'est sur ces ménages que portent les résultats présentés ci-après.

► *Mise en relation avec le bailleur : le plus souvent directement*

Dans la majorité des cas, le locataire est entré en relation avec le bailleur sans l'entremise d'un intermédiaire, soit par relations personnelles, soit par une annonce de particulier à particulier. La mise en relation par un professionnel de l'immobilier (agence ou notaire) représente toutefois une part importante, environ quatre cas sur dix. Peu utilisée dans les zones rurales et les agglomérations de moins de 10 000 habitants, elle est plus fréquente, bien que non majoritaire, dans les villes plus importantes. La part des différents modes de mise en relation n'a que très peu varié au cours des années récentes.

Deux locataires sur trois paient directement le loyer au bailleur, dans les autres cas le destinataire du paiement est presque toujours un professionnel de l'immobilier, les associations sous-louant un logement n'occupant qu'une place marginale (moins de 1%). Le destinataire du paiement renseigne sur le mode de gestion locative, que l'on suppose direct pour le paiement au bailleur et intermédié pour le paiement à un professionnel.

Le bailleur peut utiliser l'entremise d'un professionnel de l'immobilier pour la mise en location ou pour la gestion locative ultérieure, mais les deux types de services ne vont pas forcément de pair : dans 13% des locations, le professionnel n'a été chargé que de la mise en location, mais à l'inverse, 6% des locataires paient le loyer à une agence alors qu'ils sont entrés directement en contact avec le bailleur. On peut supposer, dans ce dernier cas, que le bailleur, qui n'assure pas lui-même la gestion de son bien, est entré en contact avec le locataire par le biais de relations communes.

L'établissement d'un contrat de location est bien sûr la règle, néanmoins 6% des logements sont loués sans bail écrit. L'absence de bail écrit est toutefois de moins en moins fréquente (10% des cas en 1996). Cette carence, qui concerne pour l'essentiel les locations directes entre particuliers, ne se limite pas, loin s'en faut, aux cas où une relation familiale existe entre bailleur et locataire. Cependant elle relève plus, semble-t-il, de la négligence que d'une volonté de dissimuler le revenu de la location, car le loyer est presque toujours payé par chèque ou virement automatique. Le paiement en liquide est rarissime.

Le versement d'un dépôt de garantie n'est pas exigé systématiquement : il n'intervient que dans 86% des locations. Il est notamment fréquent qu'il ne soit pas exigé lorsque le logement a été loué par l'intermédiaire de relations communes au bailleur et au locataire ou par l'employeur de celui-ci. Dans 15% des cas, le dépôt est

financé par une avance LOCA-PASS® accordée au locataire par un organisme du 1% logement.

Le dépôt de garantie

Les diverses législations en matière locative prévoient qu'un dépôt de garantie -à ne pas confondre avec la caution, terme qui désigne la personne qui se porte garante du paiement du loyer, peut être demandé au locataire.

Le dépôt de garantie correspond à une certaine somme d'argent, versée au bailleur lors de l'entrée dans les lieux, qui garantit les obligations locatives. Ce dépôt de garantie sert, au terme du contrat, à couvrir les sommes restant dues au bailleur et celles dont celui-ci pourrait être tenu au lieu et place du locataire ainsi que les éventuelles dégradations dont il pourrait être tenu responsable.

Lorsqu'il s'agit d'une location nue, son montant est limité par la loi à un mois de loyer hors charges dans le secteur privé (pour les baux signés depuis le 9 février 2008), et à un mois de loyer pour le parc social conventionné et certains logements conventionnés du parc privé. Il ne peut être réclamé de dépôt de garantie dans les cas de plus en plus rares où le loyer est payable d'avance pour une période de plus de deux mois. Le dépôt de garantie ne peut être ni indexé, ni révisé en cours de bail ou au moment du renouvellement.

La caution

La caution est une garantie qui permet au bailleur de s'assurer qu'en cas de défaillance du locataire les obligations de ce dernier seront remplies. Elle peut être donnée par une personne physique, une personne morale ou un établissement financier.

La caution peut donc être une personne qui s'engage à payer à la place du locataire les sommes dues au bailleur, si le locataire ne peut plus faire face à leur paiement. Il ne s'agit pas d'un simple engagement moral, mais d'un acte qui peut être lourd de conséquences, et qui peut se révéler être une excellente garantie pour le bailleur en cas d'impayé pourvu que l'engagement de caution soit valide et la caution solvable.

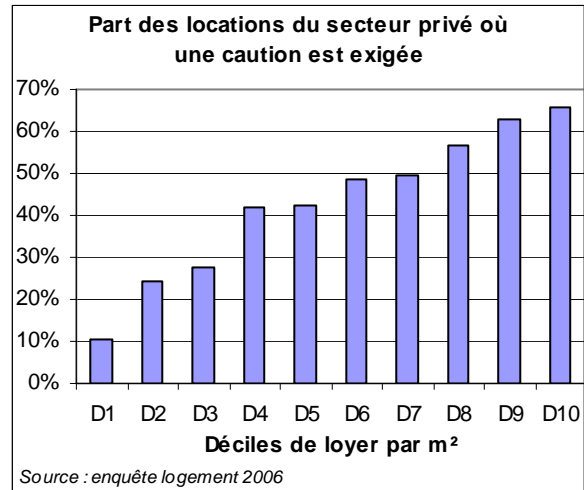
L'acte de caution est un acte écrit, souvent sous «signature privée».

Depuis la loi MLE (loi du 25.3.09), il est interdit à un bailleur couvert par une assurance impayés de loyers, y compris la GRL¹, de demander une caution à son locataire (cf. [Habitat Actualité n° 108](#)).

► La caution : surtout dans les marchés tendus

43% des locataires ont dû fournir la caution d'un tiers en garantie de paiement du loyer. S'ils restent minoritaires, les bailleurs qui l'exigent sont toutefois de plus en plus nombreux : ils n'étaient que 40% en 2002 et 35% en 1996. Plus le loyer au mètre carré est élevé, plus la caution est fréquente. L'analyse par décile montre en effet que, selon le niveau du loyer, la fréquence de la caution varie de 10% pour les plus

faibles à deux tiers pour les plus élevés. C'est donc surtout dans les marchés tendus et pour les petits



logements qu'elle est la plus souvent présente. A localisation égale, le loyer au m² décroît en effet lorsque le nombre de pièces augmente : il est plus élevé pour un studio qu'un deux pièces et pour un deux pièces que pour un trois pièces.

Il est vrai que les petits logements sont souvent loués par des jeunes, qui souvent ne disposent pas d'un revenu propre (étudiants) ou qui occupent un emploi précaire. Il est donc logique que le bailleur cherche alors à s'assurer du paiement du loyer en exigeant une caution des parents ou d'autres membres de la famille dont la situation financière est mieux assurée.

Dans les marchés tendus - dont l'archétype est la zone centrale de l'agglomération parisienne, le bailleur peut sélectionner le locataire parmi de nombreuses demandes. La situation est inverse dans les marchés détendus, où c'est plutôt le candidat à la location qui choisit son bailleur et est donc en position de force.



DE NOS PARTENAIRES

Politique de la ville

(Gérard Hamel, Pierre André, sénateurs, [rapport au premier ministre, septembre 2009](#))

Destinée à réduire les écarts entre les quartiers en difficulté et la ville, la politique de la ville qui concerne aujourd'hui plus de 8 millions d'habitants, n'a pas fait, selon les auteurs du rapport, la preuve de son efficacité. Inadaptés pour réduire sensiblement les inégalités socio-urbaines, les principes d'organisation de cette politique doivent être réformés. L'obligation «d'actualisation des zones urbaines sensibles», ZUS, prescrite par la loi de finances pour 2008 constitue à cet égard l'opportunité de procéder à un changement de méthode et de perspective, en particulier de la géographie prioritaire qui détermine la mise en oeuvre territoriale de la politique de la ville.

¹ Les conditions d'obtention de la Garantie des Risques Locatifs seront modifiées par un décret à paraître très prochainement.

A partir des constats réalisés au plan national mais aussi local, le rapport dresse tout d'abord un bilan de la géographie de la politique de la ville et souligne la complexité de son architecture et l'insuffisance actuelle de ses dispositifs ; il présente ensuite une méthode opérationnelle pour rénover la géographie prioritaire en rupture avec la logique de zonage, faisant de la commune l'échelon de sélection des territoires éligibles à la politique de la ville selon des indicateurs fixés au niveau national. La troisième partie plaide quant à elle pour une politique de la ville reposant sur une contractualisation renforcée autour du pivot préfet-maire ou président d'EPCI, sur la base d'un véritable diagnostic territorial partagé, fédérant l'engagement des partenaires dans le respect des compétences de chacun ; une méthode de mise en oeuvre progressive de la réforme vient enfin clore le rapport.

► *Limites de la géographie prioritaire et proposition de nouveaux territoires d'intervention*

La superposition des géographies et des dispositifs progressivement mis en place a nui à la lisibilité de la politique de la ville. A trois zonages réglementaires superposés (751 ZUS, caractérisées par la présence de grands ensembles ou de quartiers d'habitat dégradé et par un déséquilibre de peuplement entre l'habitat et l'emploi ; 435 zones de redynamisation urbaine, ZRU, correspondant à des ZUS confrontées à des difficultés particulières ; 100 zones franches urbaines, ZFU, créées dans des quartiers de plus de 10 000 habitants particulièrement défavorisés) auxquels sont attachés des mesures particulières de nature diverses, exonérations fiscales et sociales en particulier, s'ajoutent d'autres territoires assis sur une géographie contractuelle plus souple. Ainsi 2.493 quartiers sont-ils éligibles aux contrats urbains de cohésion sociale, CUCS, définis fin 2006 début 2007 à la suite des contrats de ville. D'autres dispositifs instaurent également des zonages, notamment au titre de la rénovation urbaine, où les 189 quartiers, dits «quartiers ANRU», initialement éligibles à une convention de rénovation urbaine sont aujourd'hui 542. Enfin, depuis peu, 215 quartiers «dynamique espoir banlieue, DEB», sont apparus.

Les auteurs soulignent que cette superposition rend difficile aussi bien l'évaluation que le pilotage de la politique de la ville et que cette géographie est vécue comme discriminatoire par les populations et stigmatisante pour les territoires concernés ; la mission évoque à ce propos «la labellisation négative des quartiers» et propose de définir l'éligibilité à la politique de la ville au niveau de la commune et non plus du quartier. Cette approche permettra d'intervenir en priorité dans les communes qui concentrent le plus de difficultés et qui ont le moins de moyens à leur disposition. La sélection des communes prioritaires reposerait sur des critères permettant une appréhension complète des difficultés dans la commune. Pour cela, la combinaison des critères suivants est préconisée : le taux de chômage, la part des jeunes sans

qualification professionnelle, la part de HLM, la part des bénéficiaires de minima sociaux et la part des bénéficiaires d'allocations logement. Surtout, la solidarité nationale devra désormais s'exercer en priorité en faveur des communes les plus en difficultés là où l'exercice des politiques de droit commun et de la solidarité locale ne suffit plus à répondre aux besoins locaux. A cette fin, le potentiel financier des communes doit également être pris en compte pour arrêter la liste des territoires prioritaires et pour proportionner le niveau d'intervention de l'Etat.

Les deux parlementaires précisent toutefois que le «niveau d'intervention devra être déterminé avec souplesse, au cas par cas, en fonction des besoins locaux liés aux territoires et aux personnes». Ainsi le cadre communal pourra laisser place, dans certains cas, à l'intercommunalité.

► *Renforcement de la contractualisation au service d'un projet de territoire*

Considérant que «la politique de la ville repose avant tout sur l'affirmation dans la durée d'une volonté politique forte des partenaires à s'engager sur un projet stratégique global et cohérent sur un territoire», la mission propose de s'engager dans une nouvelle dynamique contractuelle s'inspirant à la fois des contrats de projet Etat/régions pour leur dimension stratégique et des conventions ANRU pour leur capacité à mobiliser des partenaires élargis sur quelques priorités fortes tout en s'adaptant à la capacité contributive des collectivités concernées. Afin de parvenir à une meilleure appropriation de la réalité locale, les deux parlementaires insistent sur l'implication, «dès l'amont de la négociation, d'un large partenariat (Etat, commune et EPCI concerné, département, région, Pôle emploi, agence régionale de santé, bailleurs sociaux, CAF...).

Un nouveau contrat global, conclu pour une durée de 6 ans (équivalente à un mandat municipal) entre le préfet et le maire, pivots du pilotage stratégique et opérationnel, devra devenir le cadre de référence unique d'intervention de la politique de la ville et se substituer progressivement, à partir de 2011, à l'ensemble des outils existants, à savoir l'accompagnement social des populations bénéficiant des actions de rénovation urbaine, les différents dispositifs attachés aux zonages réglementaires, les dispositifs mis en place pour certains publics ou territoires en difficulté notamment en matière d'éducation nationale, de santé, d'insertion ou d'emploi, et même les CUCS. Sur la base d'un diagnostic local partagé, ce nouveau contrat précisera les territoires et les publics qui bénéficieront d'une action soutenue.

► *Mise en oeuvre progressive de la réforme*

Considérant qu'un «recentrage trop brutal de la géographie prioritaire n'aurait aucune chance d'aboutir», la mission propose un calendrier adapté, garantissant notamment aux communes le maintien des dispositifs PNRU et ZFU jusqu'à leur terme et tel qu'il

est actuellement fixé. Dans le domaine de l'habitat, le rapport affirme que la réforme de la géographie prioritaire devra être neutre pour les résidents en HLM et pour les bailleurs sociaux (abattement de 30% de la TFPB pour les bailleurs sociaux au titre de leurs logements situés en ZUS, majoration du prêt à taux zéro, exonération de surloyer pour les habitants de HLM en ZUS, possibilité pour le préfet d'introduire une dérogation au plafond de ressources pour l'accès en HLM et de celle pour les OPH de louer des locaux d'habitation en rez de chaussée pour l'exercice d'une activité économique).

Le Premier ministre a indiqué avoir pris connaissance avec intérêt des recommandations présentées dans le rapport. Recommandations qui serviront de base à une large concertation avec l'ensemble des parties concernées (collectivités territoriales, partenaires sociaux, associations) dans la perspective d'une réforme l'an prochain.

Le traitement des difficultés des accédants au Royaume-Uni

Contrairement à la France, le Royaume-Uni a déjà fait l'expérience d'une crise immobilière d'ampleur nationale. C'était au début des années 1990, et les conséquences pour les accédants -plus de 75 000 saisies en 1991 et 627 000 ménages en arriérés de paiement en 1992- avaient été d'autant plus dommageables que le filet de sécurité (dispositif de prise en charge du paiement des intérêts d'emprunts des accédants en difficulté) avait perdu une grande partie de son efficacité du fait des mesures restrictives du gouvernement de Margaret Thatcher.

Bien que moins brutale que la précédente pour les Britanniques, la crise actuelle se traduit elle aussi par une augmentation du nombre de saisies (40 000 en 2008 contre 27 000 en 2007) et d'accédants en difficulté pour faire face à leurs échéances (219 000 en 2008 contre 130 000 en 2007). Ces chiffres, très élevés par rapport à la sinistralité française², ont plusieurs causes. En premier lieu, l'accédant britannique est structurellement plus fragile que son homologue français du fait de la part importante des prêts à taux variable non capé et surtout de la pratique courante du refinancement des emprunts et de l'extraction hypothécaire, qui accroît les risques de surendettement. C'est ce qui explique que les prêteurs accordent une attention particulière aux situations de *negative equity*³, synonyme pour eux de risque de perte, puisqu'en cas de défaillance de l'emprunteur, la vente du bien gagé ne

suffit pas à éteindre la dette. En second lieu, les critères d'octroi des crédits se sont relâchés au cours des années récentes et un marché *subprime* s'est développé jusqu'à représenter 7% des prêts accordés en 2007. Enfin, la crise économique et ses conséquences sur l'emploi ont été plus marquées au Royaume-Uni.

► *Changement d'attitude des établissements prêteurs*

Face à cette situation, les établissements financiers comme le gouvernement, soucieux de limiter l'impact de la crise, cherchent les moyens de permettre aux emprunteurs de traverser cette période difficile avec le moins de dégâts possible. C'est ce que montre une récente étude⁴ publiée par Shelter, une organisation caritative oeuvrant dans le champ du logement.

Les établissements prêteurs, du moins certains d'entre eux, semblent avoir pris conscience que la saisie n'était pas forcément le moyen le plus efficace de limiter les pertes en période de crise. Ils ont donc tendance à abandonner leur politique traditionnelle de «pay or possess» (payez ou on vous saisit) pour une approche personnalisée du traitement des difficultés. Ils s'efforcent pour cela d'établir avec l'emprunteur un contact le plus précoce possible et tentent de trouver une solution financière permettant d'éviter l'interruption du contrat. Différents moyens peuvent être envisagés : le refinancement du crédit à l'aide d'un prêt moins cher et/ou d'une durée plus longue, l'abandon des pénalités sur les arriérés, et surtout le report partiel ou total d'échéances (*payment holidays*). De telles mesures ne sont évidemment pas sans risque, car elles reposent sur l'hypothèse que les difficultés du ménage sont passagères et que sa situation (et son revenu) pourra s'améliorer dans un délai raisonnable. Si tel n'est pas le cas, la dette du ménage va s'alourdir et la perte du prêteur sera accrue. Les établissements qui adoptent cette ligne de conduite parient donc sur une reprise économique prochaine et sur l'arrêt rapide de la baisse des prix immobiliers.

Ce mode de traitement des difficultés des emprunteurs exige que les prêteurs soient en mesure de réagir dès l'apparition d'un retard de paiement, voire de l'anticiper, et de proposer des solutions adaptées aux situations particulières, ce qui implique une gestion plus rigoureuse, un renforcement des services concernés, la mise en place de formations spécifiques, voire une modification des critères de rémunération pour encourager une approche centrée sur le client. Cela suppose aussi une organisation laissant aux équipes de négociateurs une certaine autonomie de décision. Pour faciliter le contact avec les emprunteurs en situation précaire, certains établissements ont mis en place des centres d'appels et élargi leurs horaires de réception aux soirs et aux week-ends. C'est une petite révolution culturelle qui, on le conçoit, ne se fait pas partout à la même vitesse. L'étude indique d'ailleurs que ces

² Pour autant que l'on puisse le savoir, car les statistiques françaises sur ce sujet sont inexistantes - ce qui traduit sans doute le fait que la sinistralité des accédants n'est pas un sujet de préoccupation de premier plan dans notre pays.

³ La *negative equity*, qui peut se traduire par *valeur nette négative*, caractérise une situation où la valeur du bien sur lequel est gagé le prêt est inférieure au capital restant dû.

⁴ *Unchartered territory : managing mortgage arrears and possessions* - Janet Ford et Alison Wallace (Center for Housing policy, University of York), juillet 2009.

innovations ne concernent encore qu'une partie des prêteurs.

► *L'efficacité du conseil*

Elle souligne également le rôle positif des conseillers indépendants. Considérés auparavant avec méfiance par les prêteurs, ils sont aujourd'hui vus comme des «facilitateurs» dont l'intervention augmente les chances de trouver une solution viable. La collaboration nouée entre certains établissements et le service national de conseil témoigne de ce changement d'attitude : le prêteur propose à l'emprunteur de consulter un conseiller qui étudie sa situation et évalue sa capacité de remboursement, son évaluation étant automatiquement acceptée par l'établissement.

► *Les mesures gouvernementales*

Les pouvoirs publics ont également pris des initiatives pour réduire le nombre de saisies, en mettant en place en 2009 un dispositif à trois volets : le *support for mortgage interest* (SMI), qui s'adresse aux emprunteurs ayant perdu leur emploi depuis plus de trois mois, prend en charge le paiement des intérêts dans certaines limites ; le *homeowners mortgage support* (HMS), une aide au report d'intérêts pour les accédants (les investisseurs n'y sont pas éligibles) ayant souscrit un prêt in fine ; le *mortgage rescue scheme* (MRS), dont le but est de permettre aux accédants, lorsque la vente est inévitable, de rester locataires de leur logement. Selon les estimations gouvernementales, 10 000 ménages pourraient bénéficier du SMI, 42 000 du HMS et 6 000 du MRS. Quoique bienvenues, ces mesures font l'objet de critiques de la part des prêteurs qui regrettent notamment l'absence de concertation préalable et la complexité qui en résulte.

De la part des prêteurs comme des pouvoirs publics, la crise actuelle marque une prise de conscience et un changement d'attitude par rapport aux pratiques antérieures. La saisie immobilière semble ne plus être vue comme la sanction qui s'impose normalement aux emprunteurs incapables de faire face à leurs échéances, ces derniers n'étant plus considérés comme seuls responsables de leurs difficultés financières. S'agit-il d'une évolution durable ou du traitement ponctuel des conséquences de la crise ? Cette question, soulevée par les auteurs de l'étude, ne trouvera sa réponse qu'une fois la reprise venue. Rien ne permet pour l'heure d'exclure un retour aux pratiques antérieures dès que le marché du crédit aura retrouvé une situation plus stable.

Coût du logement et évolution des dépenses de logement des ménages

(CNAF, *Information sociales «Le coût du logement» n°155, septembre-octobre 2009* ; INSEE, *économie et statistiques «cinquante ans de consommation en France», édition 2009*)

Le coût du logement pèse de plus en plus lourdement dans le budget des ménages, le contexte de crise économique amplifiant les difficultés pour certains. L'INSEE rappelle ainsi que si le poids des dépenses de

logement dans le budget des ménages s'est globalement accru au cours des vingt dernières années, les évolutions ont diversement affecté les ménages selon leur groupe d'âge, leur niveau de vie, leur niveau social. Durant cette période, une importante accession à la propriété a amélioré la situation de nombreux ménages. En revanche, celle des plus modestes, notamment locataires, apparaît plus difficile aujourd'hui qu'au début des années 1980.

S'intéressant aux dimensions économiques, politiques et sociales du coût du logement pour les ménages, les différents articles figurant dans la publication de la CNAF sont consacrés à un retour sur l'évolution historique du marché du logement, afin de comprendre les différents aspects de la formation des coûts, à l'analyse de l'impact différencié du poids croissant du logement selon les types de ménage et aux inégalités que cet effet produit entre eux ; la dernière partie du dossier traite quant à elle des différentes aides prévues par les pouvoirs publics pour aider les ménages à faire face à ces coûts, tous statuts confondus mais aussi plus spécifiquement en matière d'accession à la propriété.

Le [numéro d'informations sociales](#) est disponible à la documentation française.

Le logement des familles nombreuses

(CNAF, [Politiques sociales et familiales n°97, synthèse et statistiques, septembre 2009](#))

Les conditions de logement des familles nombreuses représentent un problème récurrent pour l'action publique, même si la taille et le nombre de ces familles diminue : en 2006, une famille sur cinq compte au moins trois enfants âgés de moins de 25 ans, soit 1,7 million contre 1,9 million en 1990. Les grands ménages sont en effet plus fragiles financièrement que les autres. Ainsi, la pauvreté des familles nombreuses est-elle plus fréquente de même que les retards de paiement de loyers et l'endettement (82% des ménages de trois ou quatre enfants sont endettés contre 52% de l'ensemble des ménages et 11,4% ont un dossier en commission de surendettement contre 1% de l'ensemble des ménages).

La faiblesse de leur revenu et le poids relatif de leurs dépenses contraintes est à l'origine de ces situations financières difficiles. Plus souvent locataires que l'ensemble des familles avec enfants (43% contre 39%) les familles nombreuses sont plus souvent accueillies dans le secteur social, qui héberge, en 2006, plus de la moitié d'entre elles (2/3 des familles très nombreuses) ; parmi les ménages locataires, elles sont aussi les plus aidées par les pouvoirs publics, 86% d'entre elles occupant un logement HLM ou percevant une aide au logement. Le fait que le nombre de grands logements locatifs (cinq pièces et plus) stagne voire régresse continuellement dans le parc social, alors que la mobilité résidentielle va diminuant dans ce parc, pourtant plus accessible financièrement aux grandes familles, n'est pas sans poser problème, notamment en Ile-de-France qui concentre 60% de la sur occupation lourde (ENL 2002).

Les plans de concertation locative dans les organismes HLM

(vus par la CGL, septembre 2009)

Après bientôt 10 ans de fonctionnement des plans de concertation locative rendus obligatoires par la loi SRU (loi du 13.12.00)⁵, la Confédération Générale du Logement dresse un premier bilan très complet qui porte sur le contenu des documents élaborés entre les associations de locataires et les organismes HLM.

Partant du constat établi après examen des plans de concertation locative (PCL) de 261 organismes HLM (offices et entreprises sociales de l'habitat), soit plus de 51% des organismes ayant un PCL et couvrant un peu plus de la moitié du parc de logements sociaux, la CGL fait à l'adresse des pouvoirs publics et des rédacteurs des plans, des propositions d'amélioration. Celles-ci portent sur les plans de concertation eux-mêmes et sur les conseils de concertation locative, qui doivent, rappelons-le, être consultés sur les différents aspects de la gestion de l'immeuble ou des ensembles immobiliers, sur les projets d'amélioration ou de construction-démolition et plus généralement sur toutes les questions touchant aux conditions d'habitat et au cadre de vie des habitants des ensembles concernés.

La CGL suggère notamment :

- d'intégrer dans la réglementation que le PCL se négocie au niveau de l'organisme HLM et qu'il prenne nécessairement la forme d'une convention ;
- d'intégrer dans la réglementation l'obligation d'établir un bilan au moins annuel du PCL ;
- de rendre obligatoire la mention de l'existence d'un PCL dans tous les contrats de location et de rendre ce document consultable chez le bailleur dans les conditions du contrôle des charges locatives ;
- que tous les conseils de concertation soient précisément définis et identifiés dans les plans de concertation locative ;
- que tous les représentants des locataires remplissant les conditions posées par l'article 44 de la loi du 23 décembre 1986 aient vocation à siéger de droit dans les conseils de concertation locative (dans l'état actuel des textes, c'est le plan de concertation locative qui peut prévoir sa composition).

Habitat indigne et intervention pénale

Le Pôle National de Lutte contre l'Habitat Indigne vient de mettre en ligne sur son site [les actes de la journée d'échanges de Bobigny de juin 2009 : quelles réponses pénales ?](#)

Cette journée a été l'occasion de présenter un premier bilan national de la politique pénale en matière d'habitat indigne et de présenter des expériences innovantes impliquant les représentants de l'Etat, les acteurs sociaux les collectivités territoriales et la justice.

⁵ L'article 193 de la loi du 13.12.00 a modifié l'article 44 de la loi du 23.12.86 et y a inséré les articles 44 bis à 44 quater.

Pour mémoire, le ministère de la Justice a fait de ce sujet l'une de ces priorités et a précisé l'action des parquets par circulaire du 4 octobre 2007.

Habitat indigne dans les DOM : un défi à relever

(Serge Letchimy, député de la Martinique)

Ce rapport s'appuie sur les opérations lancées de longue date dans les quatre départements d'outre-mer que sont la Guadeloupe, la Martinique, la Guyane et la Réunion et constate que la résorption de l'habitat indigne n'est pas dans les DOM à la mesure des besoins et des enjeux, ni dans ses objectifs, ni dans ses modes opératoires, ni dans ses résultats.

Il manque une véritable volonté politique globale et partagée, laquelle implique des engagements politiques significatifs à tous les niveaux de responsabilité : élus locaux et leurs services, représentants de l'Etat, experts, Etat central, partageant une vision claire des enjeux et des objectifs poursuivis et y consacrant les moyens humains et financiers nécessaires.

Le rapport propose que soit engagée une politique prioritaire de résorption de l'habitat indigne, un véritable plan d'action, doté de moyens, avec les engagements, les contrôles et les outils qui doivent l'accompagner.

Un tel plan doit être décliné à tous niveaux :

- au niveau central, un pilotage et un soutien avec des outils de formation, d'information, des réseaux d'échanges, qui ont totalement fait défaut ;
- au plan départemental, la mise au point d'un plan d'action départemental sous l'égide du préfet, en liaison avec le président du Conseil général, accompagné de l'organisation du travail entre les partenaires publics, de type «Pôle départemental de lutte contre l'habitat insalubre et informel» ;
- au plan communal, par la signature d'engagements contractuels pluri-annuels entre les communes, l'Etat et autres partenaires publics, sur la base de «plans communaux de résorption de l'habitat indigne et informel» (PCRHI) ainsi que par des conventions précisant les modalités de déroulement des opérations publiques de RHI. Ces engagements, qui sont le socle de la politique proposée, seraient accompagnés d'aides et de sanctions financières.

Les principales conclusions du rapport sont résumées en 14 propositions, seules les cinq premières sont reprises ci-dessous :

- Inciter chaque commune / EPCI des DOM à mettre en place un «plan communal de résorption de l'habitat insalubre et informel» comportant une identification de l'habitat spontané et insalubre sur son territoire, l'affichage d'objectifs quantitatifs et qualitatifs avec une programmation annuelle. L'Etat soutiendrait ces plans en apportant aux communes qui s'y engageraient une dotation spéciale DOM pour la lutte contre l'habitat insalubre et informel. Ce plan ferait l'objet d'une

contractualisation avec l'Etat et d'autres partenaires publics de type «protocole d'accord» avec les engagements humains et financiers afférents. L'Etat pourrait réserver et concentrer les crédits de la LBU, du FRAFU et de l'Anah aux déclinaisons opérationnelles des PCRHII pour les communes s'étant engagées (opération publique de RHI, de RHS, OPAH et OPAH-RU, MOUS).

- Mettre en place entre l'Etat, les communes et les opérateurs, des conventions et instances de pilotage pour chaque opération publique de RHI / RHS et chaque OPAH-RU, avec identification d'une mission de conduite de projet (CDP), indépendante de l'aménageur et des services municipaux, avec la charge de favoriser la démocratie participative des habitants, d'assurer le suivi de l'avancement de l'opération (indicateurs, tableau de bord), le respect des objectifs, d'alerter les partenaires en cas de problème, d'assurer la conciliation entre acteurs).

- Structurer l'organisation du travail entre services de l'Etat local et partenaires institutionnels en «Pôles départementaux», de façon à assurer un pilotage départemental autour d'un plan d'action départemental définissant les priorités de l'Etat et de ses partenaires en matière de lutte contre l'habitat indigne et informel.

- Ouvrir une formation «départements d'outre-mer» au Pôle national de lutte contre l'habitat indigne pour assurer un soutien aux responsables locaux, notamment sur les plans juridique et administratif, fournir de l'information et de la documentation. La mission du «Pôle DOM» serait, aussi, de monter un programme spécifique de formation pour les acteurs publics et professionnels des DOM, de susciter et de soutenir la création d'un réseau technique interrégional d'échanges entre les différents DOM.

- Introduire des dispositions législatives spécifiques aux DOM.

Ce rapport sera très prochainement en ligne sur le site du [Pôle national de lutte contre l'habitat indigne](#).

Observatoire des réservations locatives du 1% logement

(ANPEEC, 2008)

L'Agence Nationale pour la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction a rendu publics les principaux résultats des réservations locatives du 1% logement, hors Foncière Logement : au 31 décembre 2008, les collecteurs du 1% logement gèrent un parc de réservations locatives en droit de suite estimé à près de 703 900 logements, hors Foncière Logement et hors foyers de résidences sociales. Le parc de droits de suite en foyers et résidences sociales est estimé à près de 7 200 logements.

Le stock de droits uniques au 31 décembre 2008 à mobiliser sur les exercices suivants est estimé à 7 800 droits, répartis entre 3 400 droits à placer, donc disponibles pour une attribution, et 4 400 droits à livrer, donc négociés par les bailleurs mais non encore disponibles.

Au cours de l'exercice 2008, le nombre de droits conventionnés par les collecteurs, hors Foncière Logement et hors foyers ou résidences sociales, s'élève à 31 463, répartis entre 23 359 droits de suite, soit 74% du total, et 8 104 droits uniques. Le nombre de nouveaux droits conventionnés en foyers et résidences sociales s'élève à 2 009 droits, dont 95% de droits de suite.

En 2008, près de 20 009 droits de suite, hors foyers, sont arrivés à l'échéance de la durée de conventionnement entre les collecteurs et les bailleurs gestionnaires.

Le nombre de droits de suite, hors foyers, remis à disposition des bailleurs par les collecteurs pour non-attribution est estimé, en 2008, à plus de 13 300 droits.

Le nombre de demandeurs de logements par le biais du 1% Logement géré directement par les collecteurs est estimé, hors foyers, à près de 255 000 ménages au 31 décembre 2008.

Le nombre de ménages logés en 2008 dans des logements réservés par les collecteurs est estimé à 65 300, hors foyers. Ces attributions concernent 49 200 droits de suite, soit 75% des attributions, et 16 100 droits uniques. Le volume d'attributions dans des foyers ou résidences sociales est estimé à près de 1 800.

En complément, à titre informatif, Foncière Logement communique avoir engagé, en 2008, hors rénovation urbaine, près de 5 200 logements, soit un stock en cumul de près de 25 000 logements pour un montant de 5,5 milliards d'euros d'investissements.

Sur le stock, plus de 11 600 logements sont en location. En 2008, Foncière Logement déclare avoir livré, et ce pour la première année, six opérations, représentant 119 logements, dans le cadre de son intervention dans les quartiers de rénovation urbaine.



ACTUALITE JURIDIQUE

FINANCEMENT

PTZ / construction et acquisition d'un logement neuf / basse consommation

(décrets du 27.10.09 : JO du 28.10.09 ; arrêté à paraître)

La loi de finances pour 2009 (art.100) a prévu une majoration du Prêt à 0%, d'un montant maximum de 20.000 €. La majoration, qui s'ajoute au montant de base du prêt, concerne les opérations portant sur la construction ou l'acquisition de logements neufs ou en l'état futur d'achèvement, situés en métropole et qui atteignent un niveau élevé de performance énergétique globale supérieur à celui qu'impose la réglementation en vigueur (RT 2005).

L'entrée en vigueur de cette mesure était soumise à la publication de deux décrets et d'un arrêté.

Les deux décrets, qui précisent notamment le niveau de performance exigé et les caractéristiques financières de la majoration ont été publiés. Ils seront complétés par un arrêté (à paraître) qui précisera, selon les modalités d'acquisition ou de construction (VEFA, construction ou achat d'un logement neuf) les conditions dans lesquelles l'emprunteur justifie de l'obtention du label «Bâtiment basse consommation énergétique, BBC 2005». Pour mémoire, ce label constitue le plus haut des 5 niveaux que comporte le label «haute performance énergétique».

► Montant de la majoration

La majoration correspond au surcoût moyen d'acquisition d'un logement BBC par rapport à un logement aux performances énergétiques «normales» (moins bonne isolation, système de chauffage plus consommateur d'énergie...). Son montant est fixé en fonction du nombre de personnes destinées à occuper le logement :

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Montant de la majoration
3 et moins	15 000 €
4 et plus	20 000 €

Cette majoration est cumulable avec les autres majorations (majoration dans le neuf en cas d'aide d'une collectivité locale prévue par la loi ENL, majoration en ZUS et ZFU). Le montant de la ou des majorations ne peut avoir pour effet de porter le montant total du prêt à 0% et du ou des autres prêts d'une durée supérieure à 2 ans concourant au financement de l'opération, au-delà du coût total de l'opération.

► Les conditions de remboursement du PTZ et de sa majoration

Les conditions de remboursement du prêt à 0% et de sa majoration sont aménagées pour tenir compte du nouveau dispositif de majoration BBC.

Revenu fiscal de référence (en €)		Durée totale du prêt	Période de différé	Période de remboursement des sommes restant dues à l'issue du différé
Zone A	Zones B et C			
Moins de 23.689	Moins de 15.801	30 ans	18 ans 100 % du prêt	12 ans
-	de 15.801 à 19.750	27 ans	18 ans 75 % du prêt	9 ans
de 23.689 à 43.750	de 19.751 à 23.688	21 ans	15 ans 50 % du prêt	6 ans
plus de 43.750	de 23.689 à 31.588	16 ans	Pas de différé	
-	31.589 et plus	12 ans		

NB : Ces conditions de remboursement s'appliquent déjà pour les logements neufs en cas de majoration du PTZ (majoration ENL, ZUS, ZFU).

► Entrée en vigueur

Cette nouvelle majoration BBC s'appliquera aux offres de prêts émises à compter du lendemain de la publication de l'arrêté.

Eco-PRET (questions-réponses de la DHUP)

Pour répondre aux nombreuses questions pratiques liées à l'Eco-prêt, dont 50 000 offres ont été émises depuis son entrée en vigueur le 1^{er} avril 2009, la direction de l'habitat de l'urbanisme et des paysages (DHUP) a élaboré avec la Société de gestion du fonds de garantie de l'accession sociale (SGFGAS) et le concours des professionnels (établissements de crédit, entreprises, artisans), une nouvelle série de questions-réponses destinées à solutionner les situations diverses des demandeurs. Complétant la première série mise en ligne pendant l'été, l'ensemble de ces questions-réponses sont consultables sur les sites du [ministère de l'Ecologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer](#) (MEEDDM) et de la [SGFGAS](#).

Anah/publication du nouveau règlement général (arrêté du 2.10.09 : JO du 11.10.09)

Avec cette publication, le nouveau règlement adopté par le conseil d'administration de l'Anah en mai dernier devient applicable. Il définit notamment les modalités d'application du décret du 4 septembre 2009 qui a modifié le régime d'aides de l'agence.

Les principales modifications concernent notamment :

- l'alignement du régime d'octroi des aides hors délégation de compétences sur le régime en délégation, avec une commission locale de l'amélioration de l'habitat consultative ;
- le contenu et les modalités d'établissement du programme d'actions qui devient le cadre de référence des aides de l'Anah ;

- la mise en place d'avances sur subvention pour les propriétaires occupants, les syndicats de copropriété et les centres d'hébergement ;
- la possibilité de cumuler dans certains cas une aide individuelle et une aide au syndicat de copropriété ;
- l'éligibilité des immeubles en état d'insalubrité sur la base d'une grille d'évaluation, sans nécessité d'une procédure coercitive.

Anah / financement par «Action Logement» / contreparties sous forme de droits de réservation

(convention du 15.9.09 entre l'Anah et l'UESL)

La loi MLLE du 25 mars 2009 a prévu que quatre des sept catégories d'emplois des fonds du 1% donnent lieu à des contreparties. Ces contreparties peuvent prendre la forme de droits de réservation au profit des associés collecteurs de l'UESL (cf. [Habitat Actualité n°109](#)). C'est dans ce contexte que la convention du 15 septembre 2009 a été conclue entre l'Anah et l'UESL. L'accord détermine les contreparties des subventions de l'UESL (qui est devenu le principal financeur de l'Anah).

L'accord prévoit que le conventionnement Anah sera modifié. Cette modification passera par la voie réglementaire. Ainsi, dès lors qu'un bailleur privé (hors filiale non HLM des associés collecteurs de l'UESL) demandera une subvention pour cinq logements (et plus), il y aura obligatoirement un droit de réservation de 20% instauré au profit de l'Anah. La gestion des droits de réservation sera déléguée aux associés collecteurs. En fonction de la localisation des logements concernés, l'UESL désignera un collecteur pour la gestion des droits de réservation. Pour les demandes de subventions portant sur un nombre inférieur à cinq logements, le mécanisme sera incitatif et prendra la forme d'un complément de subvention subordonné à la signature d'une convention de réservation au profit de l'Anah.

Le droit de réservation sera consenti pour une durée égale à la durée de la convention. Pour chaque logement, les droits de réservation prendront la forme de droits de suite définis selon des clauses type qui préciseront notamment le délai dans lequel le réservataire propose des candidats au bailleur et les modalités d'affectation du logement à défaut de proposition au terme de ce délai. Ces droits de réservation seront indépendants des contreparties que les collecteurs peuvent négocier au titre des prêts complémentaires qu'ils peuvent accorder aux bailleurs dans le cadre du financement de leur programme.

L'obligation de consentir des droits de réservations ne sera applicable qu'une fois les textes réglementaires modifiés et entrés en vigueur. Par ailleurs, l'Anah s'engage à ce que les aides à des propriétaires occupants soient, dans la limite de 4.500 ménages et pour la période 2009 à 2011, octroyés à des ménages très modestes (50% des plafonds PLUS) relevant du 1% Logement. Pour mémoire, en 2008 ce sont 58.000

logements «propriétaires occupants» qui ont été subventionnés.

Enfin, et dans la mesure où sur les territoires couverts par une convention de délégation de compétence, la décision d'octroi des subventions Anah revient au délégataire, la convention prévoit la mise en place d'un groupe de travail pour définir les modalités de mise en oeuvre de la convention dans ce cas.

Saisie immobilière et vente amiable

(Cass. Civ II : 10.9.09)

Dans les deux mois de la publication du commandement de payer valant saisie, le débiteur est assigné par le créancier à une audience d'orientation. Jusqu'à cette audience et le jour même de l'audience, le débiteur peut solliciter l'autorisation de vente amiable, contester la mise à prix, demander le report de l'adjudication pour causes graves et justifiées. C'est à cette audience d'orientation que le juge de l'exécution autorisera la vente amiable ou la vente forcée. Lorsqu'il autorise la vente amiable, le juge s'assure qu'elle peut être conclue dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la situation du bien, des conditions économiques du marché et des diligences éventuelles du débiteur (décret du 27.7.06 : art.49). Le juge décide souverainement et se fonde sur les éléments de preuve apportés par le débiteur : attestations ou estimations de professionnels de l'immobilier (circulaire du 14.11.06 § 3.4.1.1). Dans l'arrêt du 10 septembre 2009, la Cour de cassation retient que le juge a pu déduire des éléments qui lui étaient soumis que le débiteur ne faisait état d'aucune perspective de vente de son bien et a donc valablement décidé de refuser la vente amiable.

Saisie immobilière / dénonciation du commandement

(Cass. Civ II : 30.4.09)

Dans le cadre d'une saisie immobilière, il est notamment prévu que dans le cas où un immeuble appartenant en propre à l'un des époux constitue la résidence de la famille, le commandement est dénoncé à son conjoint, au plus tard le premier jour ouvrable suivant la signification de l'acte (décret du 27.7.06 : art.39). Il est jugé que cette obligation n'est pas transposable au cas des concubins.

Assurance emprunteur / déclaration tardive du sinistre / conséquences

(Cass. Civ II : 7.5.09)

L'assureur peut-il, suite au décès de l'emprunteur, refuser la prise en charge du remboursement du prêt au motif que le «sinistre», n'a pas été déclaré dans le délai prévu dans la notice d'information ?

La réponse est négative. Conformément aux dispositions du code des assurances (L.113.2), il est jugé que sans constater l'existence d'un préjudice causé à l'assureur par la déclaration tardive, la déchéance de garantie ne peut être invoquée par l'assureur pour refuser la prise en charge des remboursements. En

l'espèce, le décès avait été déclaré presque deux ans après sa survenance.

Devoir de mise en garde du banquier / perte de chance (Cass. Com : 20.10.09)

La Cour de cassation retient la responsabilité contractuelle du banquier dispensateur de crédit à l'égard de l'emprunteur non averti ou de la caution en cas de non respect de son devoir de mise en garde. Elle en a précisé les contours ces deux dernières années : ce devoir joue en faveur de l'emprunteur non averti (Cass. Ch mixte : 29.6.07) comme de la caution (Cass. Com : 3.5.06). En revanche, il ne s'impose que s'il y a risque d'endettement né de l'octroi du crédit (Cass. Civ I : 18.2.09). Pour que la responsabilité soit retenue, il faut une faute, un dommage et un lien de causalité. Le non respect par le banquier de son devoir de conseil doit être à l'origine d'un préjudice pour l'emprunteur, lequel peut consister en un manque à gagner ou en la perte d'une chance. L'appréciation de ce préjudice relève au cas par cas du pouvoir souverain du juge du fond. Ainsi dans un arrêt du 12 juillet 2005, la Cour de cassation avait approuvé une Cour d'appel d'avoir déchargé l'emprunteur des intérêts produits par la somme prêtée en réparation du préjudice né de la faute commise par la banque (Cass. Civ I : 12.7.05). Dans un autre arrêt, l'emprunteur avait obtenu 3 000 euros de dommages et intérêts pour ne pas avoir été informé de ce que l'assurance de groupe assortie au prêt ne garantissait pas l'invalidité permanente. Le préjudice correspondait en l'espèce à la perte de chance pour l'emprunteur de s'adresser à d'autres assureurs pour bénéficier de la garantie invalidité (Cass. Civ I : 18.9.08).

Dans l'arrêt du 20 octobre 2009, la Cour de cassation prend position sur la fixation de la réparation en cas de mise en jeu de cette responsabilité. Par une motivation très générale elle affirme que «le préjudice né du manquement par un établissement de crédit à son obligation de mise en garde s'analyse en la perte d'une chance de ne pas contracter». La caution a perdu une chance, celle de prendre une décision différente de celle qu'elle a arrêlée, c'est-à-dire de ne pas s'engager. Autrement dit, le préjudice consiste à ne pas avoir pu s'engager en connaissance de cause. C'est pourquoi, sur le fondement de l'article 1147 du code civil, elle casse l'arrêt de la Cour d'appel qui avait condamné le banquier à verser à la caution une indemnité égale au montant de la dette garantie, ce qui revenait à décharger complètement la caution de la dette dont elle était tenue en vertu de l'engagement de cautionnement.

Financement du raccordement à l'assainissement collectif par l'Eco-prêt (Rép. Min : JO AN du 22.9.09)

L'Eco-prêt peut permettre aux maîtres d'ouvrages privés de financer leur installation individuelle d'assainissement non collectif. En revanche, il ne peut être étendu au financement des réseaux publics d'assainissement collectif qui incombe à des maîtres

d'ouvrages publics. Ces derniers peuvent néanmoins bénéficier de subventions d'agences de l'eau.



Crédit d'impôt au titre des intérêts d'emprunt / logements neufs

(instruction fiscale du 3.11.09 : BOI 5 B-28-09 du 10.11.09)

La loi de finances pour 2009 du 27 décembre 2008 (art.103) a aménagé le crédit d'impôt au titre des intérêts d'emprunt pour la construction ou l'acquisition d'une habitation principale :

- d'une part, le bénéfice du crédit d'impôt est subordonné à la justification par le contribuable que le logement neuf respecte les normes en vigueur relatives aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique ;
- d'autre part, le crédit d'impôt est majoré pour les logements neufs dont la performance énergétique est supérieure à la réglementation en vigueur : sa durée d'application est portée de 5 à 7 annuités de remboursement et son taux est de 40% pendant toute cette période.

L'administration fiscale commente ces deux nouvelles mesures :

Concernant la mise en place d'une éco-conditionnalité pour tous les logements neufs (logements acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement, logements que l'accédant fait construire, locaux non affectés à l'usage d'habitation qui sont transformés en logements), l'administration rappelle que la justification du respect de la réglementation thermique en vigueur concerne les logements neufs ayant fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire à compter de la date d'entrée en vigueur d'un décret (non publié à ce jour) et, au plus tard à compter du 1^{er} janvier 2010.

Concernant la majoration du crédit d'impôt qui concerne les logements neufs «BBC», l'instruction précise la date à laquelle le label «BBC 2005» doit être délivré. La délivrance du label doit se faire au plus tard à la date d'acquisition pour les logements acquis neufs achevés, ou à la date d'achèvement pour les autres cas (VEFA, construction ou transformation de locaux non destinés à l'habitation en logement). Une mesure de tempérament est prévue puisqu'il est admis que les travaux aboutissant à l'attribution du label «BBC» peuvent être réalisés dans un délai d'un an qui suit, selon le cas, la date de signature de l'acte authentique, ou l'achèvement de l'immeuble.

L'administration rappelle également que la majoration du crédit d'impôt est cumulable avec la majoration BBC du Prêt à taux zéro et avec le crédit d'impôt «développement durable».

Aides fiscales : zone B1 et B2 et déclassement de certaines communes en zone C

(Rép. Min : JO AN du 13.10.09)

En fonction de l'évolution du marché locatif de certaines communes, un déclassement de certaines communes classées en zone B1 et B2 vers la zone C pourrait intervenir d'ici la fin de l'année. Pour mémoire, ce nouveau zonage résulte de l'arrêté du 29 avril 2009.

Plus-values immobilières : appréciation souple du délai de revente de l'habitation principale

(Rép. Min : JO AN du 8.9.09)

Par principe, le vendeur bénéficie d'une exonération de plus-value immobilière lors de la vente de la résidence principale qu'il a occupée, si la cession intervient dans un délai normal, soit un délai d'un an (instruction 8 M-1-04 du 14.1.04).

La réponse précise toutefois que l'appréciation du délai normal de vente est une question de fait qui peut être appréciée souverainement par les services fiscaux, ce délai pouvant être dépassé si les circonstances le justifient. En raison de la conjoncture immobilière actuelle, des consignes ont d'ailleurs été données à la direction générale des finances publiques (DGFIP) en vue d'une appréciation plus souple de ce délai, celui-ci pouvant être porté à 2 ans au lieu d'un an.

TVA / vente et livraison à soi-même de logements en zones de rénovation urbaine

(instruction du 6.10.09 : BOI du 14.10.09)

Depuis la loi ENL, les ventes et livraisons à soi-même d'immeubles à usage d'habitation principale, destinés à des personnes physiques dont les ressources ne dépassent pas les plafonds PLS situés dans des quartiers «ANRU» (quartiers au titre desquels une convention ANRU a été conclue) ou entièrement situés à une distance de moins de 500 mètres de la limite de ces quartiers sont soumis au taux réduit de la TVA. Ce dispositif qui a fait l'objet d'une instruction fiscale 8 A-4-07 (BOI du 6.12.07) a été modifié par la loi MLLE (loi du 25.3.09). Les aménagements apportés au dispositif (avancée de la date à laquelle les conditions de ressources sont appréciées, instauration d'un plafonnement du prix de vente ou de construction, remise en cause de l'avantage fiscal) font l'objet d'une instruction fiscale publiée au BOI du 14 octobre 2009. L'instruction fiscale du 6 octobre 2009 apporte également des précisions sur la condition tenant à la situation de l'immeuble.

Revenus fonciers / investissements locatifs «Robien recentré» et «Borloo neuf»

La loi de finances pour 2009 du 27 décembre 2008 et la loi MLLE du 25 mars 2009 ont aménagé le régime des

dispositifs d'investissement locatif «Robien recentré» et «Borloo neuf» sur plusieurs points.

Cette instruction commente ces modifications récentes. Elle apporte par ailleurs une mesure d'assouplissement au délai de mise en location des logements.

► *Suppression des dispositifs «Robien recentré» et «Borloo neuf»*

Pour les investissements réalisés à compter du 1^{er} janvier 2010, il ne sera plus possible de bénéficier des dispositifs «Robien recentré» et «Borloo neuf».

L'instruction rappelle que la date de réalisation de l'investissement s'entend de la date d'acquisition (c'est-à-dire de la signature de l'acte authentique) en cas d'acquisition d'un logement, ou de la date de déclaration d'ouverture de chantier en cas de construction d'un logement ou d'acquisition suivie de travaux de réhabilitation.

Pour l'acquisition d'un logement ayant fait l'objet d'une promesse d'achat ou d'une promesse synallagmatique avant le 1^{er} janvier 2010, mais dont la signature de l'acte authentique intervient après, il est possible de bénéficier des régimes «Robien recentré» et «Borloo neuf».

En revanche, l'avantage fiscal ne peut pas être accordé aux investissements ayant donné lieu à de simples contrats de réservation, ou ayant fait l'objet d'une promesse unilatérale de vente, avant le 1^{er} janvier 2010, et pour lesquels la date de signature de l'acte authentique intervient après.

► *Respect de l'éco-conditionnalité*

Les logements mis en location dans le cadre des dispositifs «Robien recentré» et «Borloo neuf» doivent respecter les normes en vigueur relatives aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique.

Le contribuable devra justifier du respect de cette condition selon des modalités définies par décret, mais cette obligation ne s'appliquera qu'aux logements faisant l'objet d'une demande de permis de construire déposée à compter de l'entrée en vigueur de ce décret.

Ce décret n'étant pas encore paru, l'instruction précise qu'en pratique, cette condition ne devrait concerner qu'un nombre limité d'opérations, dès lors que les dispositifs «Robien recentré» et «Borloo neuf» prennent fin le 31 décembre 2009.

► *Révision du zonage*

Les dispositifs «Robien recentré» et «Borloo neuf» ne s'appliquent qu'aux logements situés dans des communes classées dans des zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements (zones A et B), ce qui exclut les investissements réalisés en zone C (loi MLLE : art.48).

Toutefois, cette exclusion n'est effective que pour les acquisitions et constructions de logements ayant fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire à compter du 4 mai 2009 (arrêté du 29.4.09 relatif au classement des communes par zone applicable à certaines aides au logement).

En pratique, du fait de la suppression des dispositifs à compter du 1^{er} janvier 2010, ce nouveau zonage ne devrait s'appliquer que pour un nombre limité d'opérations.

► *Délai de mise en location des logements*

L'instruction apporte une mesure d'assouplissement concernant le délai de mise en location des logements. En principe, le bailleur doit prendre l'engagement de louer le logement nu, pendant une durée de 9 ans minimum, la location devant prendre effet dans les 12 mois de l'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure. A défaut, les déductions pratiquées au titre de l'amortissement sont remises en cause.

Toutefois, il est admis que le bailleur puisse bénéficier d'une partie de l'avantage fiscal lorsque la mise en location intervient après douze mois. Il faut néanmoins qu'il justifie avoir accompli les diligences nécessaires en vue de mettre le bien en location, et que le logement n'ait jamais été habité ou utilisé depuis son achèvement. Le point de départ de la période d'amortissement n'est pourtant pas modifié (premier jour du mois de l'acquisition ou de l'achèvement du logement), alors que le propriétaire ne peut bénéficier de l'avantage fiscal qu'à compter de la date de mise en location effective du logement.

L'instruction donne un exemple : un contribuable acquiert un logement neuf le 1^{er} novembre 2009 et opte pour le régime «Robien recentré», mais ne parvient à le louer que le 31 octobre 2011 (soit deux ans après son acquisition).

La période d'amortissement a commencé à courir le 1^{er} novembre 2009 et se poursuit jusqu'au 31 octobre 2018.

Le contribuable bénéficie néanmoins de l'avantage fiscal au titre de l'amortissement du 1^{er} novembre 2011 au 31 octobre 2018 (les deux premières années d'amortissement pendant lesquelles le logement n'était pas loué sont perdues).

En contrepartie, il doit s'engager à louer le logement pendant neuf ans, soit du 1^{er} novembre 2011 au 31 octobre 2020, sachant qu'il ne bénéficiera d'aucun avantage fiscal au titre de l'amortissement du 1^{er} novembre 2018 au 31 octobre 2020.

Crédit d'impôt développement durable / panneaux photovoltaïques / ballons d'eau chaude

(*rescrit n°2009/47 du 15.9.09 et rescrit n°2009/62 du 20.10.09*)
Dans deux rescrits fiscaux, l'administration fiscale se prononce sur l'éligibilité au crédit d'impôt «développement durable» de deux équipements. D'une part, elle précise que les panneaux photovoltaïques répondant à la norme internationale CEI (ou IEC) 61215 sont éligibles au crédit d'impôt. D'autre part, l'administration se prononce en faveur de l'éligibilité au crédit d'impôt des ballons d'eau chaude sanitaire inclus dans une installation utilisant une source d'énergie renouvelable. En effet, la base du crédit d'impôt au titre

des équipements de chauffage ou de fourniture d'eau chaude sanitaire et utilisant une source d'énergie renouvelable (solaire, bois ou autres biomasses) comprend le coût des systèmes de stockage sans appoint ou avec appoint intégré («ballons»). Par conséquent, ces ballons sont éligibles au crédit d'impôt, même si leurs dénominations techniques peuvent différer selon la nature de l'installation.

Usufruit locatif social / déduction des charges par les nus-proprétaires

(*instruction du 6.10.09 : BOI 5 D-4-09 du 14.10.09*)

Le mécanisme de dissociation de l'usufruit locatif et de la nue-propriété créé par la loi ENL (logement acquis en nue-propriété par un particulier et en usufruit temporaire par un bailleur professionnel) a fait l'objet de dispositions fiscales dans la loi de finances rectificative pour 2008 (art.82). Le nu-proprétaire d'un logement dont l'usufruit est détenu temporairement par un organisme HLM, une SEM ou un organisme agréé ayant une activité d'utilité sociale, peut déduire de ses revenus fonciers les intérêts des emprunts contractés pour l'acquisition, la conservation, la construction, la réparation ou l'amélioration de ce logement. En l'absence pour le nu-proprétaire de revenus fonciers provenant d'autres immeubles, le déficit foncier (correspondant aux seuls intérêts d'emprunt) est imputable exclusivement sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

L'instruction du 6 octobre 2009 commente ces nouvelles dispositions qui s'appliquent à compter de l'imposition des revenus de l'année 2006.

Revenus fonciers / nue-propriété / déduction des charges de grosses réparations

(*instruction du 16.10.09 : BOI 5 B-27-09 du 27.10.09*)
Jusqu'à l'imposition des revenus de l'année 2008, les dépenses pour les travaux de grosses réparations engagées par le nu-proprétaire d'un immeuble reçu à titre gratuit d'un de ses parents étaient imputables sur le revenu global sans limitation de montant.

La loi de finances rectificative pour 2008 (art.85) a plafonné l'imputation des charges de grosses réparations dans la limite annuelle de 25.000 € et avec une possibilité de report des dépenses excédentaires fixée à 10 ans.

A compter de l'imposition des revenus de 2009, le contribuable peut donc :

- soit prendre en compte ces dépenses pour la détermination de ses revenus fonciers dans les conditions de droit commun ;
- soit opter pour la prise en compte de ces dépenses sous la forme de la déduction plafonnée (et non plus d'un déficit foncier imputable sans limitation sur ce même revenu).

L'instruction du 16 octobre 2009 commente cette mesure.

▼
LOCATION

Association pour l'accès aux garanties

locatives / statuts (décret du 30.9.09 : JO du 1.10.09)

Ce texte approuve les statuts de l'APAGL. Les statuts ne sont pas annexés au décret mais feront l'objet d'une publication au Bulletin officiel du ministère chargé du logement. Ce texte ne concerne pas le regroupement des deux entités APAGL et GRL Gestion (décret à paraître).

Aide à la mobilité dans le parc social

(décret du 22.9.09 : JO du 24.9.09)

Pour favoriser la libération de logements sociaux et ne pas pénaliser, sur le plan matériel, le locataire qui accepte l'offre d'un nouveau logement, la loi MLLE a prévu l'obligation pour le bailleur, organisme HLM ou SEM (pour leur parc conventionné), de proposer au locataire un nouveau logement avec une aide à la mobilité prise en charge par le bailleur.

Ce dispositif concerne les hypothèses suivantes :

- sous-occupation du logement ;
- logement adapté au handicap et occupé par une personne ne présentant plus de handicap.

Le décret du 22 septembre 2009 prévoit les conditions dans lesquelles cette aide est attribuée. Elle se traduit notamment par une prise en charge des dépenses de déménagement, des frais d'ouverture ou de fermeture ou de transfert d'abonnements aux différents réseaux, du versement du dépôt de garantie, des frais de réparations, de travaux dans le nouveau logement.

□ Les dépenses de déménagement :

. soit le bailleur choisit l'entreprise de déménagement et finance le déménagement pour un montant maximum de 1 000 € ;

. soit le bailleur verse au locataire une somme forfaitaire de 400 € pour couvrir les frais engendrés par le déménagement. Ce versement est alors effectué dans le mois de la remise des clés de l'ancien logement.

Ces montants sont révisés chaque année au 1^{er} janvier en fonction de l'évolution du dernier indice connu des prix à la consommation hors loyers et hors tabac.

□ Les frais d'ouverture ou de fermeture ou de transfert d'abonnements aux réseaux de distribution d'eau, d'électricité, de gaz et de téléphonie. Cette aide, accordée sur justificatifs, ne vaut que pour des prestations identiques à celles souscrites par le locataire dans son logement précédent.

□ Lorsque le logement proposé n'a pas le même niveau de qualité que celui de l'ancien logement en raison de travaux qui y ont été réalisés par le locataire ou pour son compte, le bailleur procède avant l'emménagement, à la demande du locataire, à des travaux de remise à niveau

dans la limite d'un montant de 1 500 €, majoré de 500 € par personne à charge.

Par ailleurs, le dépôt de garantie à verser dans le cadre du nouveau contrat de bail doit être au plus égal au dépôt de garantie de l'ancien logement. En cas de nécessité, le bailleur peut mettre en place un accompagnement social.

Loyers HLM / augmentation pour 2010

(circulaire du 12.10.09 relative aux augmentations de loyers HLM pour l'année 2010 ; MEEDDM n°2009/20 du 10.11.09)

Comme chaque année, une circulaire ministérielle fixe des recommandations sur l'évolution des loyers en secteur HLM.

Pour 2010, la circulaire recommande une hausse maximum de 1% et préconise afin d'être plus proche de la situation locative réelle des locataires de calculer les augmentations de loyers en niveau et non en masse. L'augmentation en niveau est basée sur l'évolution du loyer mensuel payé par le locataire d'une année sur l'autre, alors que le calcul en masse compare la masse des loyers perçus au cours de deux périodes.

Expulsion / refus du concours de la force publique et indemnisation

(deux décisions - CE : 2.9.09)

La question est de savoir dans quelle mesure le nouveau propriétaire peut se prévaloir de la décision de justice rendue au bénéfice du premier propriétaire et quelle est l'étendue de ses droits.

La jurisprudence a déjà répondu que lorsque l'acte de vente subroge l'acquéreur dans tous les droits du vendeur, le nouveau propriétaire peut obtenir une indemnité pour la période antérieure à la vente (CAA Bordeaux : 7.7.98).

C'est ce que semble confirmer ces deux décisions rendues le même jour par le Conseil d'Etat qui jugent «que la responsabilité de l'Etat née du refus de prêter le concours de la force publique pour assurer l'exécution d'une décision de justice ne peut être engagée qu'à l'égard de la personne au profit de laquelle a été rendue cette décision ou de la personne investie ultérieurement de ses droits».

Indivision / congé pour vente / appréciation de la limite d'âge (Cass. Civ III : 16.9.09)

Le bailleur qui délivre un congé pour vente à son locataire de plus de 70 ans doit lui proposer une offre de relogement, sauf s'il est lui-même âgé de plus de 60 ans (loi 6.7.89 : art.15 III).

Les magistrats en déduisent que dans le cas d'un bail signé par une indivision, les bailleurs indivis sont dispensés de faire une offre de relogement dès lors que certains d'entre eux ont plus de 60 ans.

Cet arrêt d'espèce confirme une solution déjà précédemment admise : en cas d'indivision entre les

bailleurs, il suffit qu'un seul des membres de l'indivision soit âgé de plus de 60 ans pour écarter l'obligation de relogement instaurée par l'article 15 III de la loi du 6 juillet 1989 (CA Montpellier : 28.3.07, CA Aix-en-Provence : 2.5.07, Cass. Civ III : 29.4.09).

Colocation / absence de solidarité / préavis (Cass. Civ : 28.10.09)

Le plus souvent, une clause de solidarité lie les colocataires. Elle permet au bailleur, en cas de difficultés de paiement, de choisir celui ou ceux des locataires qu'il estime pouvoir utilement poursuivre. Dans cette hypothèse, si l'un des colocataires délivre congé, il reste solidaire du paiement du loyer et des charges jusqu'à la fin du contrat en cours à la date du congé.

En application de l'article 15-I al.3 de la loi du 6 juillet 1989, le colocataire ayant délivré congé est redevable du loyer et des charges pendant tout le délai du préavis, «sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur».

La Cour de cassation affirme qu'en l'absence de clause de solidarité dans le bail, la colocataire sortante n'était pas redevable des loyers et charges afférentes à la période de préavis, le logement se trouvant occupé avant la fin du préavis par l'autre colocataire en accord avec le bailleur. L'article 15-I al.3 visant uniquement une occupation par un «autre locataire», la Cour de cassation a estimé qu'en l'absence de solidarité il pouvait s'agir du colocataire déjà en place.

Obligation de jouissance paisible / limite (Cass. Civ III : 14.10.09)

Le preneur est tenu d'user de la chose louée en bon père de famille (code civil : art.1728). Le bailleur peut obtenir la résiliation du bail pour défaut de jouissance paisible des lieux loués. L'arrêt du 14 octobre 2009 précise qu'il ne peut y avoir résiliation lorsque les agissements répréhensibles du locataire ont lieu dans un bâtiment autre que celui où se trouve le logement loué. En l'espèce, le fils majeur du locataire avait entravé avec d'autres individus l'accès et la circulation des personnes dans le hall d'un immeuble appartenant au même ensemble immobilier que celui où il réside avec ses parents, mais distant de plus d'un kilomètre.

Congé avec relogement / ressources / SMIC (Cass. Civ III : 30.9.09)

Les locataires de plus de 70 ans dont les ressources annuelles sont inférieures à 1,5 fois le SMIC annuel, doivent se voir proposer par le bailleur souhaitant délivrer congé un relogement correspondant à leurs besoins et possibilités. Dans l'arrêt du 30 septembre dernier, la Cour de cassation précise qu'il convient de retenir comme base de calcul des ressources annuelles du locataire, le montant du SMIC mensuel brut en vigueur au cours des 12 mois précédant la notification du congé.

Le montant du SMIC à retenir est le montant brut, c'est-à-dire avant déduction des cotisations sociales (Rép. Min : JO AN du 20.1.92).

Les ressources doivent être appréciées à la date de notification du congé. En l'espèce, le congé avait été notifié le 30 novembre 2004. Les ressources à prendre en compte étaient celles perçues par le locataire entre décembre 2003 et novembre 2004. Or, ce n'est que depuis le 1^{er} juillet 2005 que le SMIC mensuel est calculé sur la base de 151,66 heures. C'est pourquoi les hauts magistrats ont pris comme référence un SMIC mensuel brut pour 169 heures de travail. Ces ressources ainsi calculées, le locataire devait bénéficier d'un congé avec offre de relogement.

Communiquer au locataire le diagnostic technique par Internet ?

(Rép. Min : JO AN du 30.6.09)

Il est rappelé que l'article 3-1 de la loi du 6 juillet 1989 doit être appliqué de manière stricte. Ainsi, lors de la signature ou du renouvellement du bail, le bailleur est tenu d'annexer au contrat de bail le dossier de diagnostic technique ; il ne peut donc le transmettre par Internet. En l'espèce, le bailleur a mis le dossier de diagnostic technique à disposition de son locataire sur son site Internet.



DEMUNIS / INSALUBRITE

Financement des résidences hôtelières à vocation sociale (décret du 26.10.09 : JO du 27.10.09)

Ce décret met en place et introduit dans le code de la construction et de l'habitation les aides au financement des résidences hôtelières à vocation sociale et à la création d'établissements d'hébergement.

Accès au logement des personnes hébergées (circulaire du 16.9.09)

Cette circulaire s'inscrit dans le cadre de la refondation du dispositif d'hébergement et d'accès au logement. L'accès à un logement adapté aux besoins et aux ressources est l'objectif premier. L'hébergement tout en gardant sa pertinence et sa légitimité constitue une réponse temporaire subsidiaire dans un parcours vers l'autonomie.

Afin de libérer les places nécessaires à l'accueil des sans-abri cet hiver, il est demandé aux préfets d'engager un effort exceptionnel pour reloger les ménages actuellement hébergés dans les structures financées par l'Etat et qui sont prêts au logement. Les places d'hébergement concernées sont celles de stabilisation et d'insertion, qu'elles soient sous statut CHRS ou pas, et éventuellement, les places d'urgence.

D'ici au 31 décembre 2009, 30% des ménages hébergés doivent être relogés selon des objectifs départementaux indiqués en annexe à la circulaire.

Pour ce faire, il est demandé aux préfets de s'appuyer sur la mobilisation du contingent préfectoral, mais pas seulement. Une concertation doit être engagée avec les représentants des collectivités locales pour qu'ils contribuent au relogement des ménages qui y sont rattachés. Les bailleurs sociaux et les organismes collecteurs agréés associés de l'UESL, Union d'Economie Sociale pour le Logement, doivent également être contributeurs.

DALO / procédure amiable / nouveaux formulaires (arrêté du 12.11.09 : JO du 18.11.09)

Dans le cadre de la procédure de mise en oeuvre du droit au logement opposable, deux nouveaux modèles de formulaires se substituent à ceux mis en place par l'arrêté du 19 décembre 2007 qui est lui-même abrogé. Le premier formulaire concerne les recours amiables «en vue d'une offre de logement» ; le second formulaire concerne les recours amiables en vue de l'accueil dans une structure d'hébergement, un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale. Deux nouvelles notices explicatives sont également établies. Les pièces justificatives citées dans les formulaires doivent obligatoirement être fournies sauf quand il est indiqué qu'elles sont facultatives.

Circulaire relative à la mobilisation des attributions (CCH : L.313-26-2 / circulaire du 23.10.09)

Un quart des attributions, réparties programme par programme, de logements pour lesquels les organismes collecteurs agréés associés de l'UESL disposent de contrats de réservation, est réservé aux salariés et aux demandeurs d'emploi désignés comme prioritaires et auxquels un logement doit être attribué en urgence dans le cadre du droit au logement opposable (DALO). Cette circulaire précise les modalités de mise en oeuvre de ce dispositif et insiste sur la nécessité d'une mise en place très rapide dans les départements où se concentrent les recours au titre du droit au logement opposable.

Mesures hivernales pour l'accès au logement (circulaire du 14.10.09)

Comme chaque année à l'approche de la période hivernale, il est demandé aux préfets de coordonner la mobilisation des associations et des collectivités locales en matière d'aide aux plus démunis. Les élus locaux devront être informés de toutes les actions engagées.

Des capacités supplémentaires d'hébergement d'urgence doivent être mobilisées, les places d'hébergement doivent être aisément accessibles grâce au numéro d'appel 115, un ou plusieurs lieux d'accueil de jour doivent rester ouverts la nuit afin que les personnes qui ne souhaitent pas un hébergement

puissent trouver un abri momentané ; enfin les équipes de nuit intensifieront leurs maraudes.



CONTRATS

Contrat d'entreprise / personnel non qualifié / dol (Cass. Civ III : 8.9.09)

Commet un dol entraînant sa responsabilité contractuelle, l'entreprise qui a recours à du personnel qui ignore manifestement les règles de l'art. L'écart au feu n'avait pas été respecté pour l'installation d'une cheminée dans une maison à ossature bois. L'entreprise qui fait appel à une personne non qualifiée prend délibérément un risque de nature à entraîner l'incendie. Cet arrêt confirme la jurisprudence de la Cour de cassation sur la possibilité, au-delà du délai décennal, d'actionner un constructeur sur le fondement de la responsabilité contractuelle (et non délictuelle) pour dol. Depuis la loi du 17 juin 2008 portant réforme de la prescription en matière civile, le délai de prescription pour une telle action n'est plus de trente ans mais de cinq ans à compter du jour où son titulaire a connu ou aurait dû connaître le dol (code civil : art.2224).

Maître d'oeuvre / devoir de surveillance et de conseil (Cass. Civ III : 23.9.09)

Des maîtres d'ouvrage commandent à une entreprise des travaux de rénovation et d'agrandissement de leur maison. Huit jours avant le démarrage du chantier, ils confient une mission limitée à un maître d'oeuvre : réalisation des études d'extension de la maison et notamment suivi de l'exécution du gros oeuvre avec une visite de contrôle par semaine pendant la durée de cette exécution, et, fourniture d'un procès-verbal à chaque visite. Par la suite, le chantier est abandonné et des désordres apparaissent.

Le maître d'oeuvre, professionnel spécialisé est tenu responsable pour n'avoir pas procédé à un relevé de l'existant (obligation de diligence) et pour ne pas avoir, au titre de son devoir de conseil, mis en garde les particuliers sur «le climat de précipitation et d'inorganisation dans lequel les travaux étaient engagés». Il se voit condamné à réparer l'entier préjudice subi par les maîtres d'ouvrage. Il ne peut se retrancher derrière une mission limitée pour voir sa responsabilité amoindrie.

Par ailleurs, il est jugé que le sous-traitant ne peut être condamné solidairement avec d'autres locuteurs d'ouvrage dès lors qu'il n'est pas prouvé que les travaux, dont il avait la charge, ont indissociablement concouru, avec ceux ressortant des autres lots à la création de l'entier dommage.

Contrat d'entreprise / responsabilité de l'entrepreneur qui a vendu son fonds de commerce (Cass. Civ I : 30.4.09)

Dans cet arrêt, la Cour de cassation revient sur la notion de cession de dette appliquée en l'espèce à un entrepreneur. Plus précisément, elle refuse que l'action en responsabilité contre un entrepreneur par un maître d'ouvrage soit écartée au motif que ce dernier a vendu son fonds de commerce et surtout, que l'acte de vente prévoit la transmission des dettes et des créances à l'acquéreur.



ASSURANCE CONSTRUCTION

Garantie de parfait achèvement et possibilité de réparation pécuniaire (Cass. Civ III : 30.6.09)

La réparation des désordres signalés par le maître de l'ouvrage à la réception ou apparus dans le délai d'un an après la réception relève de la garantie de parfait achèvement (code civil : art.1792-6). Elle se présente comme une réparation en nature qui pèse personnellement sur le constructeur. Les parties doivent convenir d'un délai pour l'exécution des travaux de reprise. A défaut d'accord, ils peuvent être exécutés aux frais et risques financiers du constructeur défaillant. Un arrêt de la Cour de cassation du 30 juin 2009 rappelle que l'obligation du constructeur ne peut se transformer en réparation pécuniaire en cas de refus du maître de l'ouvrage. Elle mentionne que la garantie de parfait achèvement laisse subsister la responsabilité contractuelle de droit commun du constructeur (code civil : art.1147) qui permet au maître d'ouvrage d'obtenir au choix, une réparation pécuniaire ou en nature. Il faut toutefois prouver la faute du constructeur.

Garantie décennale / transmission aux acquéreurs successifs (Cass. Civ III : 23.9.09)

Une jurisprudence constante de la Cour de cassation considère que l'action en garantie décennale, accessoire de l'immeuble, profite à tous les acquéreurs successifs de l'ouvrage même s'ils ont eu connaissance des désordres lors de la vente (Cass. Civ III : 28.10.75 et 28.2.01). Pour les désordres antérieurs à la vente, le vendeur conserve le droit d'agir s'il peut invoquer un préjudice personnel lui conférant un intérêt direct et certain à agir (Cass. Civ III : 31.5.95). Dans l'arrêt du 23 septembre 2009, la Cour de cassation reprend ces solutions. Toutefois l'arrêt de la Cour d'appel est cassé sur le fondement de la prescription. La prescription décennale peut faire l'objet d'une interruption dans des cas limitativement prévus, notamment la reconnaissance certaine et non équivoque de responsabilité par le constructeur. En l'espèce, la Cour de cassation a retenu

que certains actes ne caractérisaient pas une telle reconnaissance et que d'autres étaient postérieurs à l'expiration du délai décennal. En conséquence, le délai de dix ans n'a pu être suspendu.

Réception de travaux / recours de l'entrepreneur contre l'assureur du sous-traitant (Cass. Civ III : 20.10.09)

Le caractère contradictoire de la réception de travaux intervenue entre le maître de l'ouvrage et le constructeur (un entrepreneur en l'occurrence) la rend opposable au sous-traitant. Ainsi, la présence ou la convocation du sous-traitant à la réception de travaux n'est pas une condition à la mise en oeuvre de la garantie de son assureur en cas de recours du constructeur contre le sous-traitant.

Les magistrats confirment donc que le sous-traitant n'a pas à être convoqué à la réception de travaux.

En l'espèce, il s'agissait de désordres portant sur les finitions dans les travaux de peinture réalisés par le sous-traitant.

Garantie décennale / défauts de conformité aux normes parasismiques (Cass. Civ III : 7.10.09)

La garantie décennale ne s'applique que lorsque l'ouvrage subit un dommage qui compromet sa solidité ou le rend impropre à sa destination.

Toutefois, il est des cas où l'exigence d'un désordre matériel et actuel n'est pas nécessaire pour que la garantie décennale soit mise en oeuvre. En effet, la Cour de cassation admet que la responsabilité décennale d'un constructeur puisse être engagée du seul fait qu'une erreur d'implantation expose une maison d'habitation à un risque d'inondation (Cass. Civ III : 8.4.98) ou à un risque de démolition du fait de la non-conformité de l'implantation aux règles d'urbanisme (Cass. Civ III : 15.12.04).

En 2005 (Cass. Civ III : 25.5.05), la juridiction a admis que le non-respect des normes parasismiques relève de la garantie décennale. L'arrêt du 7 octobre confirme la jurisprudence de 2005. La Cour de cassation rappelle que les défauts de conformité aux règles parasismiques sont de nature décennale «dès lors qu'ils sont multiples, qu'ils portent sur les éléments essentiels de la construction, qu'ils peuvent avoir pour conséquence la perte de l'ouvrage, qu'ils font courir un risque important sur les personnes».

Cette solution présente l'avantage pour le maître d'ouvrage de permettre l'intervention de l'assureur de responsabilité obligatoire du constructeur.

Assurance générale / dispositions du droit local alsacien-mosellan (Cass. Civ II : 3.9.09)

On sait que la déclaration inexacte de la surface du bien assuré entraîne en cas de survenance d'un sinistre une réduction de l'indemnité en proportion du taux des

primes payées par rapport au taux des primes qui auraient été dues, si la surface réelle avait été déclarée. La décision rappelle qu'une mesure plus favorable à l'assuré mais applicable aux seuls départements soumis au droit alsacien mosellan (Bas-Rhin, Haut-Rhin et Moselle) peut s'appliquer. Dans ces départements, et, en l'espèce en cas d'incendie du bien assuré, la déclaration inexacte concernant la surface du bien assuré n'aura pas de conséquences sur le montant de l'indemnité versée dès lors que cette inexactitude est sans incidence sur la réalisation du sinistre.



COPROPRIETE

Assemblée générale / départ d'un copropriétaire / indivision et mandats

(Cass. Civ III : 1.7.09)

La décision est intéressante à double titre. D'une part, elle rappelle une solution classique : quand un indivisaire est mandataire de l'indivision, le mandat qu'il détient ne peut pas être assimilé à une délégation de vote au sens de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965. Aussi, il peut recevoir trois (et non deux) autres délégations de vote. D'autre part, et conformément aux recommandations de la Commission relative à la copropriété de juin 2006, elle énonce que les copropriétaires qui quittent l'assemblée générale sans le signaler peuvent être comptabilisés comme présents d'autant plus que l'absence de comptabilisation des votes des copropriétaires concernés n'aurait pas empêché l'adoption de la résolution.

Compte bancaire séparé / conséquences nullité mandat de syndic

(Cass. Civ III : 9.9.09)

Dans cet arrêt, la Cour de cassation aborde deux points importants : les conséquences de l'annulation du mandat de syndic et le compte bancaire séparé. En l'espèce, un syndic lors de sa désignation, n'avait pas soumis l'ouverture d'un compte bancaire séparé au vote de l'assemblée générale et avait convoqué une deuxième assemblée. Il faut rappeler que, sauf dispense de l'assemblée générale, le syndic professionnel a l'obligation d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat sur lequel sont versées toutes les sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat. A défaut, son mandat est nul de plein droit, au terme de ce délai. La Cour de cassation confirme tout d'abord sa jurisprudence selon laquelle l'annulation de l'assemblée générale qui désignait le syndic rétroagit sur les assemblées ultérieures qu'il a convoquées, le syndic n'ayant plus qualité pour le faire. Les assemblées suivantes ne sont pas nulles de plein droit et doivent, pour être remises en cause, être contestées dans les 2 mois de leur notification (Cass. Civ III : 3.3.04). Elles sont donc seulement annulables.

Ensuite, la Cour de cassation apporte de nouvelles précisions sur le compte bancaire séparé. Elle a déjà retenu que ne constitue pas un compte séparé le sous-compte du syndicat dans les comptes du syndic, même en l'absence de toutes interférences avec quelques autres comptes bancaires (Cass. Civ III : 3.5.01). La condition de séparation n'est pas remplie non plus pour un compte dont le titulaire est le syndic, les demandes de prélèvement automatique proposées aux copropriétaires par le syndic indiquant que le créancier est le syndic ; ceci même si le compte fonctionne séparément de tous les autres comptes ouverts par le syndic et n'enregistre que les opérations propres à la copropriété concernée (Cass. Civ III : 9.4.08). L'arrêt du 9 septembre 2009 précise qu'il y a présomption de non séparation lorsque le compte bancaire est ouvert au nom du cabinet du syndic. Il est toutefois possible d'apporter la preuve contraire en présentant la convention initiale du compte.

Modifications apportées au règlement de copropriété / opposabilité à l'acquéreur d'un lot

(Cass. Civ III : 8.9.09)

La modification apportée à la répartition des charges de copropriété n'est pas opposable à l'acquéreur d'un lot du seul fait de son opposabilité à l'égard de son vendeur. Seules peuvent être opposées les modifications qui ont été publiées au fichier immobilier ou qui sont expressément mentionnées dans l'acte d'acquisition.

Notification des décisions d'assemblée générales / mention manquante / effet

(Cass. Civ III : 23.9.09)

La notification des décisions d'une assemblée générale doit reproduire le texte intégral de l'article 42. Cette reproduction a pour objectif d'alerter les copropriétaires sur le délai de recours contre les décisions prises en assemblée générale. Dans cette décision, la Cour de cassation juge que le fait de n'avoir pas reproduit la fin de la phrase selon laquelle le syndic doit notifier le procès-verbal dans les 2 mois de la tenue de l'assemblée générale est sans incidence sur le droit de recours d'un copropriétaire. Une fois le délai de recours passé soit 2 mois après la notification du procès-verbal, les actions en annulation d'assemblée générale sont irrecevables. Peu importe que le syndic ait ou non respecté le délai de notification du procès-verbal.

Absence de réduction des voix / nullité de la résolution

(Cass. Civ III : 7.10.09)

Lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires (loi du 10.7.65 : art.22). Dans cet arrêt, la Cour de cassation retient que lorsque cette réduction n'est pas opérée, quel que soit l'impact sur le

résultat du vote, la résolution adoptée doit être annulée. Les décisions des Cours d'appel sur ce point n'étaient jusqu'ici pas uniformes.

Décision non inscrite / vote unanime / copropriétaire opposant (Cass. Civ III : 23.9.09)

Pour contester une décision d'assemblée générale il faut être opposant ou défaillant et le faire dans les deux mois de la notification du procès-verbal (loi du 10.7.65 : art.42). La Cour de cassation a déjà eu l'occasion de préciser la notion d'opposant. Elle a ainsi retenu qu'un copropriétaire ne peut contester une résolution qui, bien que non inscrite à l'ordre du jour, a été adoptée à l'unanimité par l'assemblée générale, donc avec sa voix (Cass. Civ III : 7.11.07). Autrement dit, le vote du copropriétaire couvre l'irrégularité. Il en irait autrement si ce copropriétaire démontrait avoir été victime d'un dol (Cass. Civ III : 4.6.09). Dans l'arrêt du 23 septembre 2009, la Cour de cassation confirme sa jurisprudence sur ce point. Elle apporte également des précisions sur la portée d'une erreur contenue dans le procès-verbal. Elle retient que la différence entre la copie dactylographiée du procès-verbal adressée aux copropriétaires et sa minute constitue simplement une erreur matérielle et n'entraîne pas la nullité du procès-verbal.

Prescription décennale / action d'un copropriétaire contre le syndicat / point de départ du délai (Cass. Civ III : 25.2.09)

Pour mémoire, les actions entre un ou plusieurs copropriétaires et le syndicat se prescrivent par un délai de dix ans (loi 10.7.65 : art.42 al.1). Les textes n'apportent toutefois aucune précision quant au point de départ de ce délai.

La question du point de départ du délai de prescription décennale est donc appréciée de manière souveraine par les juges et la Cour de cassation nous en donne un exemple au travers de cette décision.

En l'espèce, l'acquéreur de lots de copropriété (des places de mouillage dans un port) constate qu'il manque certains lots, et ce, en raison d'un défaut de conception du quai supportant ces places ayant entraîné un effondrement partiel en 1977. Il forme alors un recours à l'encontre du syndicat des copropriétaires (tel que l'y autorise l'article 14 de la loi du 10.7.65).

La demande est rejetée au motif que l'action est prescrite dès lors que l'apparition des désordres remonte à la date de l'effondrement partiel, en 1977 (soit près de 25 ans auparavant).

Les magistrats affirment clairement que le point de départ du délai de prescription relatif à un recours fondé sur des vices de construction, se situe au moment de l'apparition des désordres, la vente ultérieure des lots de copropriété litigieux n'ayant aucune incidence sur ce délai.

Résidences secondaires / vote par

correspondance (Rép. Min : JO AN du 20.10.09)

Les décisions du syndicat doivent être prises en assemblée générale des copropriétaires (loi du 10.7.65 : art.17). De son côté, la jurisprudence considère qu'une autorisation accordée par écrit par les copropriétaires en dehors de toute assemblée générale ne peut être valable (Cass. Civ III : 22.5.73).

Dans les communes balnéaires ou de montagne, de nombreuses copropriétés comprennent des résidences secondaires dont les propriétaires ne peuvent se rendre aux assemblées générales. Ces copropriétaires peuvent se faire représenter, en choisissant librement un mandataire. Cette possibilité trouve sa limite dans l'interdiction de recevoir plus de 3 délégations par mandataire, à moins qu'elles ne représentent pas plus de 5 % des voix.

Le vote par correspondance n'est pas prévu par la loi du 10 juillet 1965. Pour palier la difficulté de prise de décision, une réponse ministérielle du 20 octobre dernier indique que le Gouvernement étudie la possibilité du vote par correspondance pour les copropriétaires possédant un lot dans une commune de montagne ou une station balnéaire.

Syndic / facturation des honoraires

spécifiques (Rép. Min : JO AN du 20.10.09)

Pour mémoire, la loi du 25 mars 2009 avait encadré les honoraires spécifiques pour travaux, ceux-ci ne pouvant être réclamés par le syndicat qu'à la condition qu'ils concernent les travaux mentionnés à l'article 14-2 et qu'ils soient votés en assemblée générale en application des articles 24, 25, 26, 26-3 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 (cf. [Habitat Actualité n°108](#)).

Cette règle intégrée à l'article 18-1-A de la loi du 10 juillet 1965 est rappelée et il est précisé qu'elle est d'ordre public et d'application immédiate.

En pratique, il est nécessaire de procéder lors d'une même assemblée générale à deux votes distincts : un premier vote pour les travaux à réaliser et un second vote qui concerne le principe, le mode de calcul et le quantum pour les travaux concernés.



QUALITE DE L'HABITAT

Entretien annuel des chaudières de puissance comprise entre 4 et 400 kW

(arrêté du 15.9.09 : JO du 31.10.09)

Depuis le 12 juin 2009, les chaudières alimentées par des combustibles gazeux, liquides ou solides, dont la puissance nominale est comprise entre 4 et 400 kW doivent faire l'objet d'un entretien annuel. Pour une chaudière individuelle, l'initiative de l'entretien est laissée à l'occupant du logement (ou du local ou du bâtiment), sauf stipulation contractuelle contraire du

bail. Pour une chaudière collective, l'entretien est effectué à l'initiative du propriétaire ou du syndicat des copropriétaires de l'immeuble (décret du 9.6.09 ; code de l'environnement : R.224-41-4).

L'arrêté du 15 septembre 2009 précise :

- les spécifications techniques auxquelles l'entretien doit être conforme ;
- la nature et les conditions de fourniture des conseils nécessaires quant au bon usage de la chaudière en place, aux améliorations possibles et à l'intérêt éventuel de son remplacement ;
- le modèle d'attestation d'entretien ;
- la méthode à suivre pour évaluer le rendement et les émissions de polluants atmosphériques de la chaudière.

L'arrêté précise également les dispositions à prendre selon l'importance de la teneur en monoxyde de carbone qui sera constatée : soit réaliser des investigations complémentaires concernant le tirage du conduit de fumée et la ventilation du local (teneur entre 20 et 50 pm), soit en cas de danger grave et immédiat, injonction est faite à l'utilisateur d'arrêter la chaudière jusqu'à la remise en service de l'installation dans des conditions normales de fonctionnement (teneur supérieure ou égale à 50 pm).

Création d'un label de «haute performance énergétique rénovation»

(décret et arrêté du 29.9.09 : JO du 1.10.09)

Le label «haute performance énergétique rénovation» est créé par le décret du 29 septembre 2009 (JO du 1.10.09). Il atteste la conformité des bâtiments existants achevés après le 1^{er} janvier 1948. Il se décline en deux niveaux : le label «HPE rénovation 2009» et le label «BBC rénovation 2009».

Le contenu et les modalités de délivrance du label sont précisés par l'arrêté du 29 septembre 2009.

Le label est ainsi délivré par un organisme accrédité ayant passé une convention spéciale avec l'Etat, et chaque organisme doit notamment établir un rapport annuel rendant compte de son activité.



URBANISME

Panneaux solaires / autorisations

d'urbanisme *(décret du 19.11.09 : JO du 20.11.09)*

Le décret du 19 novembre 2009 organise le régime d'autorisation d'urbanisme applicable aux travaux d'installation au sol d'ouvrages de productions d'électricité à partir de l'énergie solaire (panneaux photovoltaïques).

Tout en permettant le développement de l'énergie solaire, il s'agit donc de l'encadrer, notamment d'un point de vue architectural et paysager. En effet, jusqu'à présent, l'installation de panneaux photovoltaïques ne

nécessitait aucune autorisation d'urbanisme sauf dans les secteurs sauvegardés (Rép. Min : JO AN du 1.7.08).

Désormais, le régime applicable varie en fonction de la puissance, de la hauteur et de l'implantation des ouvrages :

- les ouvrages dont la puissance crête est inférieure à 3 kilowatts (3 kW) et dont la hauteur au sol est inférieure à 1,80 m sont dispensées de toute formalité en raison de leur nature ou de leur très faible importance, sauf lorsqu'ils sont implantés dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, ou un site classé (code de l'urbanisme : R.421-2) ;
- les ouvrages dont la puissance crête est inférieure à 3 kW et dont la hauteur au sol dépasse 1,80 m, ainsi que ceux dont la puissance crête est supérieure ou égale à 3 kW et inférieure ou égale à 250 kW quelle que soit leur hauteur, sont soumis à déclaration préalable (code de l'urbanisme : R.421-9) ;
- les ouvrages dont la puissance crête est inférieure à 3 kW mais qui sont implantés dans un secteur protégé, c'est-à-dire notamment un secteur sauvegardé, un site classé ou une réserve naturelle, doivent nécessairement être précédés d'une déclaration préalable (code de l'urbanisme : R.421-11).

Pour les particuliers qui souhaiteraient installer des panneaux photovoltaïques de petite puissance, la situation ne change donc pas : aucune autorisation d'urbanisme n'est requise sauf si l'ouvrage est implanté dans un secteur protégé (dans ce cas : une déclaration préalable est nécessaire).

Ces dispositions entrent en vigueur le 1^{er} décembre 2009.

Surface hors oeuvre brute des constructions

(décret du 16.10.09 : JO du 18.10.09)

La surface hors oeuvre brute (SHOB) d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher développées à chaque niveau (murs et cloisons compris). Le décret du 16 octobre 2009 complète la définition et exclut de la SHOB les surfaces de plancher supplémentaires nécessaires à l'aménagement d'une construction existante en vue d'améliorer son isolation thermique ou acoustique (code de l'urbanisme : R.112-2, al.2).

La SHOB développée permet de déterminer l'autorisation nécessaire à la réalisation de travaux :

- pour les travaux sur une construction existante créant plus de 20 m² de SHOB, un permis de construire est requis ;
- pour des travaux de ravalement ou qui modifient l'aspect extérieur de la construction, ainsi que des travaux ayant pour effet de créer entre 2 m² et 20 m² de SHOB, il est seulement nécessaire de déposer une déclaration préalable. Il en va de même des travaux ayant pour effet de transformer plus de 10 m² de SHOB en surface hors oeuvre nette (SHON) ;

- en-dessous de 2 m², aucune formalité n'est requise.

Les surfaces de plancher nécessaires à l'isolation extérieure des bâtiments étant exclues de la SHOB, seule une déclaration préalable devra être déposée dans ce cas (pour modification de l'aspect extérieur du bâtiment). Pour des travaux portant sur l'isolation intérieure, ils ne nécessitent déjà pas, en tant que tels, de demande d'autorisation d'urbanisme.

En outre, si ces surfaces ne constituent pas de la SHOB, elles ne constituent pas plus de la SHON (puisque celle-ci est obtenue en déduisant de la SHOB un certain nombre de surfaces).

Ainsi, les personnes réalisant des travaux d'isolation de leur bâtiment ne pourront être assujetties, à ce titre, à la taxe locale d'équipement (calculée à partir de la SHON).

Installation de panneaux

photovoltaïques (Rép. Min : JO AN du 29.9.09)

L'installation de panneaux photovoltaïques sur le toit d'une maison en modifie l'aspect extérieur, elle nécessite donc une déclaration préalable (code de l'urbanisme : R.421-17). Si le projet se situe dans le périmètre de protection d'un monument historique, l'accord préalable de l'architecte des bâtiments de France est également nécessaire.

Il est précisé par ailleurs que le projet de loi portant engagement national pour l'environnement (Grenelle II) prévoit de faciliter le développement de ces dispositifs, tout en encadrant leur installation dans des périmètres spécifiques à l'intérieur desquels l'intérêt patrimonial ou paysager le justifie.

Co-titularité du permis de construire / titre habilitant à construire (CE : 14.10.09)

Concernant une demande de permis de construire datant de 2001, le Conseil d'Etat a affirmé que celle-ci ayant été présentée par plusieurs personnes, chacune d'elles devait justifier d'un titre l'habilitant à construire. En l'espèce, le propriétaire du terrain et son frère avaient déposé ensemble cette demande. L'autorisation désignait comme co-titulaire le frère du propriétaire, alors qu'il ne disposait, au moment du dépôt de cette demande, d'aucun titre l'habilitant à construire.

La haute juridiction énonce qu'un permis accordé conjointement à plusieurs personnes dont l'une ne justifie pas d'un titre l'habilitant à construire sur le terrain est illégal en tant qu'il est délivré à cette personne.

Depuis la réforme entrée en vigueur le 1^{er} octobre 2007, il n'est plus nécessaire de justifier d'un titre habilitant à construire. L'attestation du pétitionnaire, devant figurer dans les pièces obligatoires du dossier de demande, énonçant qu'il est autorisé par le ou les propriétaires à exécuter les travaux, suffit (code de l'urbanisme : R.423-1).

Par conséquent, cette jurisprudence concerne uniquement les demandes de permis de construire présentées avant le 1^{er} octobre 2007.

Obligation de notification du recours contre un certificat d'urbanisme négatif

(Rép. Min : JO AN du 22.9.09)

Les recours administratifs dirigés contre les autorisations d'urbanisme et les certificats d'urbanisme doivent obligatoirement être notifiés à l'auteur de la décision et au titulaire de l'autorisation (code de l'urbanisme : R.600-1).

Cette disposition ne s'applique qu'aux décisions créatrices de droits : un recours à l'encontre d'un certificat d'urbanisme négatif n'est donc pas soumis à cette obligation.

Règles d'exigibilité de la participation au raccordement à l'égout

(Rép. Min : JO Sénat du 24.9.09)

Il est rappelé que la participation pour raccordement à l'égout peut être mise en recouvrement dès la survenance de son fait générateur, c'est-à-dire lors de la délivrance de l'autorisation d'urbanisme, sans attendre la réalisation des travaux de construction ou d'aménagement.



PROFESSIONNELS

Amiante / responsabilité du diagnostiqueur ou du vendeur

(Cass. Civ III : 17.9.09 ; Cass. Civ III : 23.9.09)

Au travers de ces deux décisions, la Cour de cassation revient sur les possibilités de recours offertes à l'acquéreur qui consécutivement à une vente constate une présence d'amiante dans le bien immobilier acquis.

► La première décision concerne le recours à l'encontre du diagnostiqueur (Cass. Civ III : 17.9.09).

Il est tout d'abord rappelé que le repérage d'amiante par vérification ou sondage doit en principe se faire sans travaux destructifs (code de la santé publique : art.1334-24 et 1334-26).

Toutefois, les magistrats précisent qu'outre les inspections visuelles, le repérage doit prendre la forme de sondages, de prélèvements et d'analyses.

Même s'il est interdit au professionnel de procéder à des travaux destructifs, la recherche d'amiante doit donc être approfondie et ne peut se limiter à un simple examen visuel.

Dans le cas d'espèce, les magistrats reprochent au diagnostiqueur de ne pas avoir réalisé de sondages sonores des parois, ce qui lui aurait permis de suspecter la présence d'amiante. Sa responsabilité est donc engagée.

► La seconde décision concerne le recours à l'encontre du vendeur (Cass. Civ III : 23.9.09).

Tout d'abord, les magistrats rappellent que la législation en vigueur impose au vendeur de transmettre à l'acquéreur le diagnostic amiante établi par un professionnel (code de la santé publique : art.1334-24). Ils en déduisent que le vendeur de bonne foi n'est pas tenu de garantir l'absence d'amiante, dès lors qu'il a satisfait à son obligation légale.

En l'espèce, l'acquéreur ne peut appeler en garantie les vendeurs au titre de leur devoir d'information et de sécurité dès lors qu'ils ont fait intervenir un professionnel pour le diagnostic, et qu'il n'est pas établi que ces derniers avaient «une connaissance personnelle de l'existence d'amiante» avant la vente.

Cette solution paraît légitime.

▼

DROIT GENERAL

Autorisation de vente judiciaire du logement des époux / intérêt familial

(Cass. Civ I : 30.9.09)

En application de l'article 217 du code civil, un époux peut être autorisé par justice à passer seul un acte, si le refus de son conjoint n'est pas justifié par l'intérêt de la famille. Cette disposition permet ainsi de contourner le veto du conjoint qui ne serait pas justifié par l'intérêt familial.

Le fait que la jouissance du logement, objet de l'autorisation judiciaire, soit attribuée à titre provisoire à l'autre conjoint ne fait pas obstacle à l'application de ce principe.

En l'espèce, les juges du fond ont correctement apprécié dans son ensemble l'intérêt familial et ont souverainement déduit des éléments produits, que la vente projetée en vue de ne pas aggraver un déficit et de parvenir à une gestion plus saine apparaissait conforme à l'intérêt de la famille.

La Cour de cassation fait ici une correcte application d'une disposition instaurée en vue d'apporter des solutions aux situations de blocage pouvant résulter d'une procédure de divorce en cours.

Saisie et compte joint entre époux séparés de biens

(Cass. Civ I : 20.5.09)

Quand un seul des époux (séparé de biens) s'est porté caution, le créancier du débiteur qui veut pratiquer des saisies sur un compte ouvert au nom des deux époux doit être en mesure de démontrer que les fonds déposés sur ce compte sont propres à la personne saisie.

▼

COLLECTIVITES LOCALES

Fiscalité directe locale en 2009 : des produits votés en forte hausse

(DGCL, Bulletin Informations statistiques n°70, novembre 2009)

En 2009, les recettes de fiscalité directe locale, c'est-à-dire les produits votés au titre des quatre taxes (taxe d'habitation, foncier bâti, foncier non bâti, taxe professionnelle) ont augmenté de 8,1%, soit presque le double de la hausse de 2008 (4,4%), sous l'effet combiné du dynamisme des bases imposables (+4,7%) et d'une hausse importante des taux (+3,4%). Cette hausse concerne toutes les collectivités mais surtout les communes et départements, les finances de ces derniers étant soumises à d'importantes contraintes en 2009. Alors que le produit des droits de mutation à titre onéreux, DMTO, est en baisse, du fait de la crise économique et financière, certaines dépenses incompressibles, comme les dépenses sociales sont en hausse. Dans ce contexte, 73 Conseils généraux ont voté des taux à la hausse contre 43 en 2008, et la hausse des produits fiscaux qui relève de celle des taux s'élève à 6,3% contre 1,2% en 2008.

Une commune ne peut pas brader un bien du domaine privé

(CE : 25.9.09)

Dans les communes de plus de 2.000 habitants, le conseil municipal est tenu de demander l'avis du service des domaines avant de décider la vente d'immeubles appartenant à son domaine privé (CGCT : L.2241-1).

Le conseil municipal doit délibérer au vu de l'avis du service des domaines, et ne peut pas décider la vente d'un bien 30 % en dessous du prix estimé par le service des domaines.

Clause anti-spéculative / droit de préférence pour 20 ans

(Cass. Civ III : 23.9.09)

Une clause anti-spéculative prenant la forme d'un pacte de préférence avait été inscrite dans un acte de vente à des particuliers d'un lot issu d'un lotissement appartenant à une commune.

La clause, valable vingt ans, prévoyait qu'avant toute revente à un tiers, le rachat du terrain devrait être proposé à la commune. Cette clause, ayant pour objectif d'empêcher la spéculation sur le bien, est valide dès lors qu'elle résulte d'un accord clair des volontés et qu'elle est justifiée par un motif légitime.

Les pouvoirs de police du maire face aux risques d'inondation (CE : 21.10.09)

Au titre de ses pouvoirs de police, le maire doit prendre des mesures de sûretés en cas de dangers graves ou imminents tels les accidents naturels (CGCT : L.2212-4).

Mais le maire ne peut interdire de manière permanente et définitive l'occupation d'un logement par son propriétaire, en tirant argument du risque d'inondation de l'habitation (CE : 21.10.09).



**PROPOSITIONS
PROJETS**

Réforme des collectivités territoriales: présentation de quatre projets de loi en conseil des ministres du 21 octobre 2009

Le Ministre de l'Intérieur a présenté, le 21 octobre, en conseil des ministres, quatre projets de loi : un projet de loi de réforme des collectivités territoriales, dont le Sénat entamera la discussion à partir du 15 décembre 2009, un projet de loi organique relatif à l'élection des membres des conseils des collectivités territoriales et des EPCI, un projet de loi organisant la concomitance des renouvellements des conseillers généraux et régionaux (mars 2014, date de l'élection des conseillers territoriaux) ainsi qu'un projet de loi relatif à l'élection des conseillers territoriaux et au renforcement de la démocratie locale, qui comporte des dispositions sur le statut de l'élu. Un cinquième texte relatif à la clarification des compétences et aux financements croisés sera déposé un an après l'adoption de la réforme des collectivités locales.

S'appuyant notamment sur le rapport du comité pour la réforme des collectivités locales présidé par **Edouard Balladur** (mars 2009) ainsi que sur les travaux et les réflexions menés par la mission temporaire du Sénat sur l'organisation et l'évolution des collectivités territoriales, présidée par le sénateur **Claude Belot**, le projet de loi de réforme des collectivités territoriales vise « quatre objectifs principaux » : réorganiser les collectivités autour de deux pôles, « un pôle départements-région et un pôle communes-intercommunalité » ; simplifier le paysage institutionnel en achevant la couverture intercommunale du territoire et en favorisant les regroupements de collectivités sur une base volontaire, tout en supprimant les niveaux devenus superflus ; créer des métropoles destinées à « offrir à nos grandes agglomérations un nouveau cadre institutionnel plus adapté » et enfin clarifier les compétences des différents niveaux de collectivités et encadrer la pratique des cofinancements.

Copropriété / désignation et changement de syndic (Rép. Min : JO AN du 13.10.09 et du 11.8.09)

Deux sujets ayant trait à l'exercice de la profession de syndic font actuellement l'objet d'une réflexion :

Le Conseil national de la consommation (CNC) a été mandaté pour réfléchir sur les moyens à mettre en oeuvre pour faciliter le changement de syndic, et notamment sur les moyens pour élargir le choix du syndic présenté par le promoteur. Pourra être étudiée la question d'une période d'essai lors de la désignation du syndic par l'assemblée générale des copropriétaires.

Un projet d'arrêté pourrait par ailleurs fixer avant la fin du premier trimestre 2010 la liste des prestations des syndics couvertes par le forfait annuel de rémunération des prestations courantes.

C'est ce qu'a annoncé au grand dam de la FNAIM qui y voit une manifestation de défiance vis-à-vis de la profession, le secrétaire d'Etat chargé de la Consommation, **Hervé Novelli**, lors des assises de la consommation le 26 octobre dernier.

Un avis du Conseil national de la consommation (avis du 27.9.07) détaillait les 18 prestations courantes devant être incluses dans le forfait de rémunération des syndics. Il condamnait la pratique de certains syndics professionnels consistant à proposer un forfait à un prix très bas, compensé par la facturation de multiples prestations particulières, ne permettant pas aux copropriétaires une juste comparaison entre les prestations des syndics. Le bilan plutôt positif tiré par la DGCCRF (« les premiers résultats de l'enquête menée au premier trimestre 2008 auprès de 750 syndics montraient que 89% des contrats conclus après renouvellement du mandat étaient globalement conformes aux recommandations du CN ») (Rép. Min : JO AN du 11.8.09) n'a toutefois pas convaincu les associations de consommateurs, d'où le projet d'arrêté.



FENETRE SUR...



LES ACTEURS

ADIL du Lot-et-Garonne

Virginie Levignac est directrice de l'ADIL nouvellement créée à compter du 1^{er} décembre. Titulaire d'un DESS droit Immobilier-construction-urbanisme, elle était jusqu'à cette date responsable du service juridique du GIE GROUPE CILIOPEE (collecteur 1%, SA HLM, associations, lotisseur,...). Elle avait auparavant été en charge du service contentieux locatif d'une SA HLM.

Alain Régnier, préfet, délégué général à la coordination de l'hébergement et de l'accès au logement des personnes sans-abri et mal logées devient également secrétaire général du Comité Interministériel pour le Développement de l'Offre de Logements (CIDOL), récemment institué en remplacement de la Délégation Interministérielle pour le Développement de l'Offre de Logements (décrets du 13.10.09 et du 2.11.09).



LES INSTITUTIONS

Mission CNIS sur la qualité de l'information statistique dans le secteur du logement et de l'immobilier

Christine Lagarde, Ministre de l'Economie, de l'industrie et de l'emploi, **Jean-Louis Borloo**, Ministre de l'Ecologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer, **Benoist Apparu**, secrétaire d'Etat chargé du Logement et de l'urbanisme ont demandé au CNIS (Conseil National de l'Information Statistique) de leur formuler des propositions pour améliorer la qualité statistique et la diffusion du suivi conjoncturel des secteurs de l'immobilier et de la construction.

Jean-Pierre Dupont, Président du CNIS a demandé à **Bernard Vorms** de présider le groupe de travail réuni pour conduire cette mission, lequel est composé de personnalités qui utilisent ce type de statistiques : **Sabine Baietto-Beysson**, directrice générale de l'Anah ; **Julien Damon**, professeur à l'Institut d'Etudes Politiques de Paris ; **Jean-Claude Driant**, professeur à l'Institut d'Urbanisme de Paris, Université de Paris XII ; **François Durin**, directeur des Caisses de retraites ; **Frédéric Gilli**, professeur à l'Institut d'Etudes Politiques de Paris ; **Anne Guillou**, directrice du financement du logement à la Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et

des Paysages du ministère de l'Ecologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer ; **Dominique Hoorens**, directeur des études économiques et financières à l'Union Sociale pour l'Habitat ; **Christian Nicol**, directeur du Logement et de l'Habitat à la Ville de Paris ; **Charles Sarrazin**, chef du bureau à la Direction générale du Trésor et de la politique économique du ministère de l'Economie, de l'industrie et de l'emploi.

A ces personnalités se joignent des membres du CNIS : **Jean-Luc Behro**, CFDT ; **Patrick Duchateau**, Fédération Française du Bâtiment ; **Daniel Gabrielli**, Banque de France ; **Bernard Loth**, FO ; **Francis Paillard**, Chambre des métiers ; **Patrice Picaud**, CFE-CGC ; **Gilles Pouzin**, CFTC.

Les rapporteurs sont : **Jean-Louis L'Héritier**, chef du département des prix à la consommation, des ressources et des conditions de vie des ménages à l'INSEE, et **Alain Jacquot**, sous-directeur au Service de l'Observation et des Statistiques du ministère de l'Ecologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer.

Le groupe de travail a commencé ses travaux par une consultation de l'ensemble des acteurs du logement, membres du CNH. Il procède maintenant à des auditions. Un premier rapport d'étape devrait être rendu avant la fin de l'année.

Pour un service public de l'hébergement et de l'accès au logement

Le secrétaire d'Etat au Logement, **Benoist Apparu**, a annoncé, lors du Conseil des ministres du 10 novembre, des mesures autour de la mise en place d'un «service public de l'hébergement et de l'accès au logement». Objectif affiché : offrir à chacun un suivi personnalisé et durable et orienter les efforts vers l'accès au logement des personnes prioritaires.

Cette annonce fait suite à un travail partenarial et concerté avec les associations qui a été conduit au cours du mois d'octobre 2009. Ces travaux ont permis de déboucher sur 20 propositions partagées.

Afin de mieux accueillir et mieux orienter les personnes en situation d'urgence, il est décidé de mettre en place dans chaque département, un service intégré de l'accueil et de l'orientation qui offre à chaque personne, après mise à l'abri immédiate, une orientation selon ses besoins. Ce service sera mis en place début 2010. Une planification territoriale de l'offre devrait être déployée ainsi qu'une harmonisation des prestations confiées aux opérateurs et de leurs coûts, grâce à l'élaboration d'un référentiel national. Pour accompagner cette réorganisation du dispositif d'accueil et d'orientation, le secrétaire d'Etat au Logement met en place une enveloppe de 6 millions d'euros.

Par ailleurs un accompagnement social personnalisé et adapté devra pouvoir être proposé à toute personne en ayant besoin pour accéder ou se maintenir dans le logement ; pour cela, un cadre national de

l'accompagnement vers et dans le logement sera élaboré et la gestion locative adaptée dans un délai de trois mois dans le cadre de groupes de travail avec les conseils généraux. Ces référentiels devront préciser les objectifs, les modalités de mise en œuvre et le coût des différentes prestations. Ils seront pris en compte dans le cadre des plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées.

Le Gouvernement va, en outre, renforcer :

- la prévention des expulsions. Les commissions de coordination des actions de prévention rendues obligatoires par la loi de mobilisation pour le logement devront être mises en place pour le 1^{er} mars 2010 et une expertise va être engagée sur l'opportunité d'un dispositif de signalement le plus en amont possible dès l'apparition des premiers impayés ;
- la lutte contre l'habitat indigne et la répression contre les marchands de sommeil.

Création du comité interministériel au handicap (décret et arrêté du 6.11.09 : JO du 11.11.09)

Un comité interministériel du handicap est créé. Présidé par le Premier ministre ou, par délégation, par le ministre chargé des personnes handicapées, il est chargé de définir, coordonner et évaluer les politiques conduites par l'Etat en direction des personnes handicapées. Placé auprès du Premier ministre, le secrétaire général du comité interministériel du handicap, prépare les travaux et délibérations du comité dont il assure le secrétariat permanent. Il est chargé de coordonner et de suivre la mise en oeuvre des décisions prises par le comité interministériel. **Thierry Dieuleveux**, inspecteur général des affaires sociales, a été nommé secrétaire général du comité.



EDITION

ANIL / ADIL « Devenir propriétaire »

Les candidats à l'accèsion à la propriété représentent près de 16% des 930 000 consultations accordées par les ADIL en 2009. Pour les guider, étape par étape, dans leurs démarches et en complément du conseil personnalisé (simulations financières notamment) qu'ils ne peuvent trouver qu'en se rendant à l'ADIL, L'ANIL réédite un guide «Devenir propriétaire : avec l'ADIL, construisez votre scénario logement» qui comprend une série de 14 dépliants allant de l'établissement du budget à la remise des clés du logement :

- «Faites vos comptes» ;
- «Les frais annexes» ;
- «L'emprunt immobilier : le contrat de prêt» ;
- «Se porter caution d'un emprunt immobilier» ;
- «Les autorisations d'urbanisme : permis de construire, déclaration préalable» ;
- «L'achat d'un terrain» ;
- «La construction d'une maison par un constructeur» ;
- «La construction d'une maison par un architecte ou un entrepreneur» ;
- «La construction d'une maison avec un maître d'oeuvre» ;
- «L'achat d'un logement neuf ou sur plan» ;
- «L'achat d'un logement existant» ;
- «Les garanties en cas de désordres» ;
- «Acheter un logement en union libre : les précautions à prendre» ;
- «L'achat d'un logement dans le cadre d'un PACS».

Disponibles très prochainement dans les ADIL, ce guide sera également téléchargeable sur le site de l'ANIL www.anil.org.

Date de publication : 20 novembre 2009
 N° ISNN : 09996-4304
 Directeur de la publication : Bernard Vorms
 Comité de rédaction : Isabelle Couëtoux du Tertre, Emmanuelle Bily, Jean Bosvieux, Lilas Bousseksou, Béatrice Herbert, Nicole Maury, Sylvie Merlin, Antonin Ollivier, Sandrine Zerbib