



ANIL / HABITAT ACTUALITE

N° 113
Janvier
2010

SOMMAIRE

■ LE RESEAU			
Emprunteurs et banquiers face au chômage			2
929 000 consultations accordées au public par les ADIL en 2009			3
■ ETUDES & COMMENTAIRES			
<i>De nos partenaires</i>			
Prix des logements, conditions d'emprunt et solvabilité des accédants à la propriété	4	Observatoire nationale des zones urbaines sensibles	7
Evaluation de l'efficacité des aides fiscales	4	Dalo / évaluation des besoins	7
Rapport « Précarité énergétique »	5	Rapport sur l'application de la loi ENL	8
Chute du produit des droits de mutation en 2009	6	Allocataires du RSA et prospective 2010	8
■ ACTUALITE JURIDIQUE			
<i>Financement</i>			
Ptz / prorogation du PTZ pour trois ans / maintien du doublement jusqu'au 30.6.10	9	La convention d'utilité sociale (CUS)	
Anah / nouveau cadre institutionnel / nouvelles missions		Plafonds de ressources HLM	
		<i>Démunis / Insalubrité</i>	28
		Agréments des organismes agissant en faveur du logement des personnes défavorisées	
<i>Fiscalité</i>			
Loi de finances pour 2010 et loi de finance rectificative pour 2009	13	Locaux vacants : contrat de résidence temporaire	
<i>Location</i>			
Caution et assurances impayés de loyers	19	<i>Contrats</i>	31
Travaux d'économie d'énergie dans un logement en location : contribution du locataire		<i>Assurance construction</i>	32
Bailleurs privés / nouvelle Garantie universelle des Risques Locatifs		<i>Copropriété</i>	33
Loyers maximal des conventions APL conclues en 2010		<i>Qualité de l'habitat</i>	34
Supplément de Loyer de Solidarité (SLS)		<i>Urbanisme</i>	34
		<i>Droit général</i>	36
		<i>Collectivités locales</i>	36
		Réforme de l'administration territoriale de l'Etat	
■ PROPOSITIONS, PROJETS			
Proposition de loi de simplification et d'amélioration de la qualité du droit			38
Obligation d'installer des détecteurs de fumée dans les logements			38
Demande de logement locatif social			39
■ FENETRE SUR...			
<i>Les acteurs</i>			39
<i>Les institutions</i>			39

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



LE RESEAU

Emprunteurs et banquiers face au chômage (débat ANIL)

Parmi les conséquences de la crise économique, l'aggravation du chômage est sans aucun doute la plus préoccupante. Au plus bas - mais tout de même de 7,5% - au début de 2008, le taux de chômage a depuis lors augmenté de deux points, et il n'est pas certain que l'accalmie du troisième trimestre 2009 marque la fin de cette dégradation.

Dans quelle mesure le chômage, total ou partiel, touche-t-il les accédants à la propriété ? Quelle est l'efficacité des divers moyens disponibles pour aider les accédants qui en auraient besoin ? Le souvenir des difficultés de la fin des années 1980, ravivé par les conséquences de la crise américaine des subprime, est encore vivace et la question de la sécurisation de l'accession est en France au premier rang des préoccupations des pouvoirs publics comme des professionnels.

Elle a donné lieu, à l'occasion de l'assemblée générale de l'ANIL du 2 décembre 2009, à un débat qui réunissait les personnalités suivantes :

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'Energie, du Développement durable et de la Mer ;

Yves Couturier, directeur à la direction des clientèles bancaires de la Caisse Nationale de Prévoyance Assurance ;

Amélie Gallego, directrice de l'ADIL de Meurthe-et-Moselle ;

Luc Legras, chargé de mission à la délégation générale de l'Union Sociale pour l'Habitat ;

Alain Siegrist, directeur général adjoint de la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions.

Les échanges étaient animés par **Bernard Coloos**, directeur des affaires économiques, financières et internationales à la Fédération Française du Bâtiment.

Malgré une amélioration de l'emploi dans le secteur non marchand, le nombre de chômeurs devrait augmenter d'environ 600 000 en 2009. Jusqu'à présent, l'aggravation du chômage touche surtout les emplois précaires, intérim et contrats à durée déterminée, les emplois stables (CDI) étant relativement épargnés. Les conséquences sur le revenu des ménages concernés sont pour le moment amorties efficacement par les dispositifs d'indemnisation, y compris pour le chômage

partiel, mieux indemnisé que par le passé. Selon une simulation effectuée par la Direction de l'animation de la recherche et des statistiques (DARES), les différentes allocations (indemnité de remplacement, mais aussi allocation logement et RSA) permettraient de compenser un peu plus de la moitié de la perte de revenu salarié, mais pendant une durée limitée selon les cas entre 12 et 18 mois, le montant des indemnités diminuant ensuite progressivement.

Les accédants à la propriété sont peu touchés, car ils sont peu nombreux parmi les ménages à emploi précaire. C'est la conséquence de la prudence des établissements prêteurs français, qui répugnent à accorder des prêts immobiliers à des personnes ne disposant pas d'un emploi stable. De fait, le pourcentage d'emprunteurs en difficulté reste très faible. Le Crédit Foncier, dont la clientèle est composée à 60% de primo-accédants, fait même état d'une légère baisse depuis 2008. Il n'en demeure pas moins prudent et tente d'anticiper les éventuelles défaillances en incitant les emprunteurs, lorsque leur situation professionnelle le justifie, à contracter une assurance perte d'emploi et, en cours de remboursement, en proposant à ceux dont la situation financière est la plus tendue des aménagements, notamment le rééchelonnement des crédits à la consommation. Le rôle préventif du devoir de conseil qui s'impose au banquier est aujourd'hui fondamental.

Cependant, le chômage, s'il est, selon une récente enquête du réseau ANIL-ADIL, le risque le plus redouté des emprunteurs, ne vient dans les causes de défaillance que bien après les séparations de couples. Il n'est toutefois pas négligé par les établissements prêteurs et les organismes de cautionnement : ces derniers tiennent compte, dans leurs décisions, de l'employabilité des emprunteurs, le risque étant moins de perdre son emploi que l'impossibilité d'en retrouver un rapidement. L'âge et la nature de l'emploi, plus ou moins qualifié, sont à cet égard deux éléments importants.

En tout état de cause, le risque de chômage, pour autant qu'il soit possible de l'évaluer, n'est pas facturé à l'emprunteur : autrement dit, le taux d'un prêt accordé à un emprunteur « à risque » n'est pas, ou pratiquement pas plus élevé que pour un emprunteur à la situation mieux assise. C'est là une différence fondamentale avec certaines pratiques étrangères : il n'y a pas de marché subprime en France.

Pour les accédants victimes du chômage, les assurances perte d'emploi peuvent jouer un rôle important. En prenant en charge - le plus souvent partiellement - les mensualités de remboursement pendant une certaine durée, elles constituent un complément des dispositifs d'indemnisation évoqués plus haut. Longtemps chères aux yeux des banquiers, leur coût a baissé et les garanties qu'elles offrent se sont améliorées, avec notamment une diminution du délai de franchise (délai séparant la perte de l'emploi de la mise en oeuvre effective de la couverture) et la mise en place de plus en plus systématique d'une aide au retour à l'emploi. Elles restent toutefois peu utilisées, surtout par les clients des établissements généralistes : leur taux de

pénétration (pourcentage des emprunteurs qui la souscrivent) est de 10% en moyenne, mais de 30% pour les prêts des établissements spécialisés. Leur principal handicap, peut-être lié à leur complexité, réelle ou supposée, semble être l'incapacité des établissements généralistes à en expliquer les avantages aux emprunteurs.

Comme les établissements prêteurs et les cautions, les organismes d'HLM constatent que le risque principal qui s'attache à l'accession à la propriété est la séparation des couples, c'est pourquoi le divorce et la rupture d'un PACS font partie des faits générateurs ouvrant droit aux garanties de rachat et de relogement qu'il offrent aux acquéreurs de logements neufs. En tant que promoteurs immobiliers, ils occupent toutefois une place modeste par rapport à la promotion privée. Quant à la vente de logements existants, si les objectifs quantitatifs affichés par le ministre sont élevés, elle se heurte à de nombreux obstacles. Seuls les logements individuels sont, pour une part au moins, facilement vendables, mais ils ne représentent guère que 15% du parc. Les choses sont plus compliquées pour les logements situés dans des immeubles collectifs, parmi lesquels figurent des logements anciens, mal équipés au regard des exigences actuelles (chauffage collectif par exemple) ou situés dans des secteurs peu attractifs (25% en ZUS). Dans certains cas, le coût des travaux nécessaires à leur mise aux normes actuelles serait tel qu'il faut le mettre en balance avec la démolition-reconstruction. Enfin, la vente n'est pas toujours financièrement viable. Ces réalités incontournables font que, quel que soit le volontarisme des organismes, les effectifs concernés ne peuvent pas augmenter de façon spectaculaire.

Il reste que les différents dispositifs palliatifs de la baisse de revenu liée à la perte d'emploi sont tous d'une durée limitée. S'il est possible de traverser sans encombre une période de non emploi de durée relativement brève, la situation devient critique dans le cas de chômage de longue durée. La vente du logement, lorsqu'elle est inéluctable, peut être un drame pour l'accédant qui a souvent consenti un gros effort financier pour tenter de mener à bien son projet. Se pose en outre le problème de son relogement.

Il existe une solution permettant à la fois de solder la dette et de maintenir le ménage dans le logement en tant que locataire : le rachat du logement par un bailleur social. Le bilan de l'action de l'ADIL de Meurthe-et-Moselle en la matière (215 opérations depuis 1992) est largement positif. Les opérateurs estiment que nombre de locataires-accédants sont parvenus à effacer l'échec de leur opération d'accession : ils ont le sentiment d'être toujours propriétaires. Peut-être est-ce dû au fait qu'ils souhaitent et pensent possible de le redevenir et que leur situation ne constitue qu'une parenthèse dans un projet qui s'est trouvé contrarié. Certains, assez peu nombreux il est vrai, y sont d'ailleurs parvenus. Pour le reste, ils ne se distinguent guère des autres locataires.

La procédure, complexe, exige toutefois un accompagnement assez lourd et bien entendu la

participation active d'un organisme de logement social. Elle est coûteuse pour la collectivité puisque le rachat se fait grâce à un prêt aidé (PLA d'insertion le plus souvent), alors même que le ménage a préalablement bénéficié d'une aide à l'accession, et induit un risque financier pour l'organisme qui rachète. Dans les faits, elle ne peut être mise en oeuvre que sous l'impulsion d'une collectivité territoriale. C'est pourquoi, il ne peut être envisageable de l'utiliser sur une grande échelle, même si tous les organismes d'HLM sont susceptibles d'apporter leur concours aux collectivités, notamment lorsqu'il s'agit de faire face à des situations locales dramatiques.

929 000 consultations accordées au public par les ADIL en 2009

Avec une nouvelle ADIL ouverte au public en fin d'année en Moselle, le réseau a dispensé, en 2009, 929 000 consultations aux particuliers dont 60% portaient sur les rapports locatifs, près de 16% sur la construction ou l'acquisition d'un logement, 8,5% sur des difficultés principalement dans le secteur locatif, 5,3% sur la copropriété, 3,4% sur des travaux, 1,2% sur un investissement locatif. Le nombre de consultations sur l'accession a amorcé un redressement après plusieurs années consécutives de décrochage : les accédants qui consultent les ADIL sont à 98% des primo accédants, or c'est sur cette catégorie que s'appuie la relance avec des aides massives tournées vers le neuf. Par ailleurs, dans les départements où les collectivités locales ont mis en place des aides à l'accession, certaines d'entre elles incitent fortement les candidats à consulter l'ADIL avant toute décision.

Les consultations liées à des difficultés ont sensiblement augmenté : il s'agissait davantage de difficultés dans le secteur locatif (impayés de loyers principalement), que de difficultés de remboursement d'emprunts, lesquelles étaient en 2009 stables par rapport aux années précédentes. La mise en oeuvre du droit au logement opposable a généré également davantage de consultations, (4 700 contre 3 200 en 2008) réparties de façon très hétérogène puisque les ADIL d'Ile-de-France en représentent près des trois quarts.

Dans le même temps les ADIL ont été l'objet de sollicitations toujours plus nombreuses de leurs partenaires, notamment collectivités locales, administrations, caisses d'allocations familiales, associations, professionnels publics et privés, pour apporter leur expertise ou assurer des journées d'information sur des sujets divers : l'accession sociale à la propriété, la prévention des expulsions, la lutte contre l'habitat indigne, les travaux d'économie d'énergie ou -à la demande du ministère du Logement- le droit au logement opposable... Ces sollicitations ont pour conséquence de limiter le temps consacré aux consultations du public. Il s'agit là d'une tendance de fond qui a toutes chances de se prolonger dans les années à venir.



ETUDES & COMMENTAIRES



DE NOS PARTENAIRES

Prix des logements, conditions d'emprunt et solvabilité des accédants à la propriété

Selon l'indice INSEE-Notaires, les prix des logements anciens se sont stabilisés au 3^{ème} trimestre 2009. Depuis le retournement (2^{ème} trimestre 2008), la baisse est toutefois très sensible : - 8%. Les prix restent toutefois très supérieurs (+ 133% en euros courants, + 90% hors inflation) à leur niveau de 1997, qui marquait le début d'une longue période de hausse.

Pourtant, la solvabilité de la demande enregistre une amélioration significative entre 1997 et 2009. Ainsi, l'indicateur synthétique de solvabilité de la FNAIM passe de 85 à 102, soit une augmentation de 20%. Ce résultat, apparemment paradoxal, mérite quelques explications.

Outre les prix des logements anciens, cet indicateur prend en compte trois éléments : l'évolution du revenu disponible brut des ménages, les incitations publiques en faveur de l'accession à la propriété et les conditions de remboursement des prêts. Le revenu disponible augmente d'environ 15%. L'impact des incitations financières, pour l'essentiel le prêt à 0%, a évolué en fonction des modifications du champ (extension à l'acquisition de logements anciens en 2005) et du barème (doublement en 2009). L'évolution des conditions de remboursement des prêts est de loin l'élément le plus important. D'une part, les taux d'intérêt ont retrouvé leur niveau de la fin de 2005, le plus bas de la période. On peut aujourd'hui emprunter à moins de 4% en taux fixe, contre 7% et plus en 1997. D'autre part, la durée initiale des prêts s'est allongée d'environ 5 ans entre 2000 et 2007 ; elle s'est depuis lors légèrement raccourcie, mais reste largement supérieure à ce qu'elle était à la fin du siècle dernier.

Est-il légitime de prendre en compte l'allongement de la durée des emprunts dans l'évaluation de la solvabilité de la demande ? Du point de vue du prêteur, c'est indubitable, puisque sa décision d'accorder ou non le prêt se fonde sur la capacité de remboursement de l'emprunteur, c'est-à-dire sur le montant de la mensualité au regard du revenu du ménage. Plus la durée du prêt est longue, plus le montant de l'emprunt, à mensualité donnée, est élevé. C'est d'ailleurs simultanément à l'augmentation des prix, donc du montant du crédit nécessaire au financement des acquisitions, que s'est développée l'offre de prêts de longue durée, l'allongement étant d'autant plus efficace que le taux d'intérêt est plus faible. En contribuant à

maintenir la solvabilité de la demande, l'augmentation des durées a, à son tour, contribué à alimenter la hausse des prix.

Pour de nombreux ménages, l'accession à la propriété exige donc un effort de plus longue durée que ce n'était le cas il y a quelques années. Les primo-accédants sont évidemment les principaux concernés par cette évolution : contrairement aux ménages déjà propriétaires qui peuvent réinvestir dans un nouvel achat le produit de la vente de leur précédent logement, ils ne disposent souvent que d'un apport personnel limité, parfois nul. Avec l'augmentation des prix, l'accession à la propriété exige d'eux un endettement de plus en plus important. Même si cet endettement est compatible avec un taux d'effort raisonnable, cela implique, au bout du compte, une augmentation de la dépense de logement puisque celle-ci se prolongera pendant une durée plus longue.

Toute la question est de savoir si l'allongement de la durée des prêts est un phénomène transitoire ou irréversible. Dans la première hypothèse, la réduction de la durée des prêts se traduirait mécaniquement par une désolvabilisation d'une partie de la demande potentielle qui entrainerait une détente du marché et une baisse des prix. La seconde paraît toutefois plus vraisemblable, car les besoins, liés notamment à l'augmentation du nombre de ménages du fait du vieillissement de la population, demeurent élevés ; en outre, l'augmentation de la durée de la vie et le recul inéluctable de l'âge de la retraite conduisent à penser que l'allongement des durées de remboursements est aussi une adaptation à ce nouveau contexte.

Evaluation de l'efficacité des aides fiscales au logement dans le projet de loi de finances

Annexé au projet de loi de finances pour 2010, le «Rapport évaluant l'efficacité des dépenses fiscales en faveur du développement et de l'amélioration de l'offre de logements» recense à ce titre 44 mesures et en chiffre le coût. Sept d'entre elles, les plus importantes, font l'objet d'une fiche d'évaluation contenant le montant de la dépense fiscale et une estimation de leur efficacité.

L'exercice est difficile, parce que l'évaluation du coût des dispositifs fiscaux dérogatoires pose de redoutables problèmes. Il faudrait en premier lieu tenir compte de la modification du comportement des agents qui en bénéficient, autrement dit être capable de faire la part des effets d'aubaine. Il faudrait également évaluer les conséquences fiscales des interactions avec les domaines qui n'en bénéficient pas.

Prenons, pour illustrer notre propos, le cas des aides à l'investissement locatif Robien, dont le coût est évalué à 440 millions d'euros en 2009. Il s'agit du manque à gagner fiscal résultant de cette mesure, en supposant que les mêmes investissements auraient été effectués en l'absence de mesure dérogatoire : une hypothèse plus

que discutable, quant on sait que l'avantage fiscal est le principal argument de vente des logements concernés. Mais si, au contraire, on considère que ces logements sont des constructions supplémentaires qui n'auraient pas eu lieu si l'aide n'existait pas, il faudrait également prendre en compte les rentrées fiscales qu'ils génèrent pour évaluer le coût net de la mesure. Allons plus loin : si les quelques 600 000 investissements effectués depuis l'institution du Périssol n'avaient pas eu lieu, où se seraient logés les ménages qui occupent ces logements ? Il aurait bien fallu construire, en nombre à peu près équivalent, peut être en accession, donc pour partie avec d'autres aides, le renouvellement du parc locatif se faisant alors par le jeu des effets de chaîne dans le parc existant. Il est donc abusif de considérer que les logements des investisseurs sont tous des logements supplémentaires, et en le faisant, on surestime les rentrées fiscales.

En pratique, l'évaluation de ces effets indirects est quasi impossible, ce qui explique qu'en France comme ailleurs, le chiffrage des dépenses fiscales soit fait en «pertes de recettes toutes choses égales par ailleurs». Il convient toutefois de mesurer les limites de la méthode et notamment le danger qu'il y a à comparer entre elles plusieurs «dépenses» ainsi évaluées. Le rapport ne tombe d'ailleurs pas dans ce travers lorsqu'il rapproche la dépense publique pour un logement «Robien» (16 000 €) et pour un logement social de type PLUS (prêt locatif à usage social, 56 000 €), soulignant que, contrairement au second, le premier «ne contribue pas directement à la production de logements à loyers modérés».

Chacune des fiches tente de juger de la pertinence et du degré d'atteinte de l'objectif : c'est là aussi une gageure dans la mesure où aucun de ces dispositifs n'a été assorti d'un objectif quantitatif. L'estimation de l'efficience, présentée de façon assez objective, met en évidence les éléments positifs et négatifs : ainsi, le crédit d'impôt au titre des intérêts d'emprunts institué par la loi TEPA équivaut en moyenne à une subvention de 6 800 €, mais il s'agit plutôt d'une aide au pouvoir d'achat général des ménages qu'une aide à l'acquisition du logement, car «il semble qu'il ne soit pas pris en compte dans le plan de financement des ménages accédants». L'appréciation est toutefois succincte, voire lapidaire : quelques lignes seulement pour le Robien, rien sur la localisation des investissements et sur les flux annuels de nouveaux bénéficiaires (seul le stock est chiffré).

Malgré ces réserves, ce rapport est évidemment un outil de travail utile pour tous ceux qui s'intéressent à la politique du logement, particulièrement dans une période où les aides fiscales tendent à prendre une importance croissante dans l'ensemble des aides publiques. Souhaitons qu'au fil des années, son contenu s'enrichisse d'éléments plus précis permettant de fonder des analyses plus poussées.

Rapport «Précarité énergétique»

(rapport du 15.12.09)

Par lettre de mission du 11 septembre 2009, **Valérie Létard**, secrétaire d'Etat auprès du ministre d'Etat, **Jean-Louis Borloo**, a demandé, à **Philippe Pelletier**, président du comité stratégique du Plan Bâtiment Grenelle, de lui faire des propositions concrètes visant à lutter contre la précarité énergétique.

Dans le cadre du Plan Bâtiment Grenelle, il a ainsi été décidé la création d'un groupe de travail spécifique dont Philippe Pelletier a confié le pilotage à **Alain de Quero**, directeur de l'action territoriale de l'Agence nationale de l'habitat et à **Bertrand Lapostolet**, chargé de mission à la Fondation Abbé Pierre. Le groupe de travail a remis son rapport le 15 décembre 2009.

Définition et cadrage de la précarité énergétique

Pour mieux évaluer le problème et les mesures à mettre en oeuvre, le groupe de travail s'est attaché en premier lieu à définir la précarité énergétique : celle-ci résulte de la combinaison de trois facteurs principaux :

- des ménages vulnérables de par la faiblesse de leurs revenus ;
- la mauvaise qualité thermique des logements occupés ;
- le coût de l'énergie.

A l'instar de l'approche britannique, le seuil de 10% des revenus nécessaires à la satisfaction de ces besoins (ou taux d'effort énergétique) a été retenu comme base opératoire satisfaisante pour une approche quantitative. Selon cette approche, et en exploitant les données de l'INSEE, l'Anah évalue à 3 400 000 le nombre de ménages (13% des ménages) aujourd'hui en précarité énergétique avec un taux d'effort énergétique supérieur à 10%. Il s'agit de ménages défavorisés, mais aussi de ménages modestes :

- 87% d'entre eux sont logés dans le parc privé ;
- 70% d'entre eux appartiennent au premier quartile de niveau de vie ;
- 62 % sont propriétaires ;
- 55% d'entre eux ont plus de 60 ans.

Pour ces ménages, les conséquences de la précarité énergétique sont les suivantes :

- impayés, endettement progressif, coupures d'énergie ;
- restriction et privation de chauffage ;
- problèmes de santé (maladies respiratoires, sur-mortalité hivernale) ;
- repli chez soi, isolement social.

L'état des lieux et les limites des dispositifs nationaux et locaux.

► *Les aides aux ménages* (tarifs sociaux, aide à la cuve, forfait charges lié aux aides au logement, fonds de solidarité logement, aides du secteur institutionnel ou associatif) si elles sont réelles, manquent toutefois de coordination ; certaines énergies (bois, charbon ; propane, réseaux de chaleur) ne sont pas concernées ;

les différents usages de l'énergie (chauffage, éclairage, eau-chaude sanitaire) ne sont pas suffisamment pris en compte dans l'évaluation de l'aide apportée ; il existe des disparités importantes entre les aides apportées à des ménages ayant les mêmes ressources suivant l'énergie de chauffage, l'année ou le lieu de résidence (règles et budgets de FSL variables). A long terme, ces aides n'ont pas d'effet sur l'amélioration de la qualité thermique des logements.

► *Les aides aux travaux* : malgré l'éco-subvention de l'Anah qui est orientée vers des ménages à revenus modestes, les dispositifs de droit commun les plus connus -Eco-prêt à taux zéro, crédit d'impôt développement durable, éco-subvention de l'Anah- ne sont pas particulièrement adaptés aux ménages en situation de précarité énergétique. La cible prioritaire de 300 000 à 500 000 ménages très modestes résidant dans des logements énergivores du parc privé est la moins à même d'y accéder.

► *Les fonds sociaux d'aide aux travaux de maîtrise d'eau et de l'énergie* : les dispositifs locaux spécifiques mis en oeuvre, dans une quinzaine de départements souvent en lien avec les Fonds Solidarité Logement, afin d'accompagner les ménages pour améliorer les logements et notamment leur performance énergétique en mobilisant les dispositifs de droit commun et des financements spécifiques locaux, restent peu nombreux ; ils ne coordonnent pas l'ensemble des actions et surtout traitent un nombre insuffisant de situations : moins de 100 logements traités par ces fonds par an.

Propositions pour un plan de lutte contre la précarité énergétique

Face aux limites des dispositifs existants, le rapport formule plusieurs propositions.

► Des dispositions nationales

- l'inscription dans la loi, de la lutte contre la précarité énergétique pour définir le cadre d'action ;
- l'instauration d'un observatoire pour connaître et donner un appui au pilotage national du Plan ;
- le maintien et le renforcement du bouclier énergétique : une dotation énergie pour aider les ménages à faire face aux dépenses ;
- l'inscription de la performance thermique dans les textes indécence/insalubrité pour lutter contre les «passoires» énergétiques et faire le lien avec les dispositifs santé (plan national santé environnement/plan régional santé environnement).

► Un dispositif local intégré aux PDALPD et des aides financières nouvelles pour agir durablement sur les logements

- la mise en oeuvre localement d'un volet «lutte contre la précarité énergétique» dans les Plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées ;
- aller à la rencontre des personnes par des visites à domicile pour mieux synchroniser repérage des situations et actions sur les logements ;

- la généralisation et le renforcement des fonds locaux de lutte contre la précarité énergétique pour mieux coordonner les actions et accompagner le ménage jusqu'à la réalisation de travaux ;
- soutenir ces fonds locaux par un dispositif national de subvention aux travaux pour aider les ménages à rendre leur logement performant ;
- le compléter par un meilleur accès au crédit pour les plus modestes.

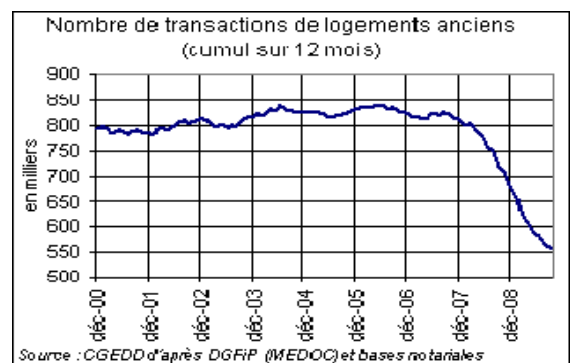
Chute du produit des droits de mutation en 2009

(Dexia, note de conjoncture finances locales, novembre 2009)

Selon la note de conjoncture publiée par Dexia en novembre 2009, alors même que les collectivités locales ont augmenté leur pression fiscale de 3,4%, toutes bases et toutes collectivités confondues, leurs marges de manœuvre financières diminuent en 2009. La hausse soutenue du produit des quatre taxes directes locales (69,8 milliards d'euros, +7,7%) ne permet pas de gommer les baisses de recettes courantes, Droits de Mutation à Titre Onéreux au premier chef (DMTO, 7 milliards d'euros, -26%), mais aussi faible progression des dotations de l'Etat (45,8 milliards d'euros, +0,8%).

Après des hausses annuelles autour de 15% entre 2004 et 2006, et un ralentissement en 2007 (+5,2%), le produit des droits de mutation enregistre une nette diminution depuis 2008 (-9,4%). Sur les dix premiers mois de l'année 2009, cette baisse atteint 30% par rapport aux mêmes mois de l'année 2008. En évaluation annuelle, la baisse des droits de mutation 2009 représenterait une perte de 1,9 milliard d'euros pour les départements et de près de 600 millions d'euros pour les communes.

La chute du nombre de transactions immobilières trimestrielles à partir de la fin de 2007 est très nette, comme en atteste le graphique ci-dessous. La diminution du produit des droits résulte en premier lieu de cette chute, mais aussi de la baisse des prix immobiliers.



Observatoire national des zones urbaines sensibles

(rapport 2009 - cinquième édition (Onzus))

Le cinquième rapport annuel de l'Observatoire national des zones urbaines sensibles (Onzus), publié le 30 novembre 2009, dresse un bilan sombre mais nuancé de la loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine du 1^{er} août 2003, dont l'objectif était de réduire significativement les inégalités en banlieue sur une période de cinq ans. En effet, la pauvreté et le chômage persistent dans les quartiers sensibles, où un tiers des habitants et près d'un mineur sur deux vivent avec moins de 908 € par mois. Le taux de chômage, quoiqu'en baisse entre 2003 et 2008 (de 17,2% à 16,9%) reste très supérieur à celui observé dans les autres quartiers des mêmes agglomérations (7,7%), alors même que la loi de 2003 ambitionnait «de réduire d'au moins un tiers le nombre de chômeurs dans les ZUS sur une période de cinq ans et de rapprocher le taux de chômage de l'ensemble des ZUS de celui de leur agglomération de référence».

Le Programme national de rénovation urbaine (PNRU), qui prévoyait initialement, à l'horizon 2013 une offre nouvelle de 250 000 logements locatifs sociaux, la réhabilitation de 400 000 logements et la démolition de 250 000, connaît un infléchissement à la hausse en 2008, après une montée en charge relativement lente en début de programme ; soulignons toutefois qu'à la lumière des projets approuvés et conventions signées, la programmation nationale, avec 123 487 démolitions et une reconstitution de l'offre à hauteur de 117 127 logements à l'horizon 2013, est nettement en deçà du programme initial. Les 302 conventions signées au 31 décembre 2008 correspondent à un montant global de 34,2 milliards d'euros de travaux, dont 10,2 milliards de subventions de l'Anru (29,7%). Les opérations portant directement sur le logement social (démolition, reconstitution de l'offre, réhabilitation, résidentialisation¹ et amélioration de la qualité de service) représentent plus de 2/3 du coût du programme.

Au 31 décembre 2008, le PNRU est engagé à hauteur d'un tiers des investissements programmés, avec une disparité plus ou moins importante en fonction des familles d'opérations. Pour l'habitat social, le taux d'engagement atteint presque 50%, la reconstitution de l'offre s'engageant toutefois moins vite que les démolitions, traduction, selon le rapport «d'éventuels retards pris par les travaux préalables à la reconstruction et de difficultés de mise en oeuvre de ces reconstructions, en particulier foncières et immobilières».

¹ La résidentialisation se fait généralement selon trois axes : un aspect spatial, un aspect sécuritaire et une amélioration de la gestion des espaces.

► Nombre de logements livrés au 31 décembre 2008 et taux de réalisation par rapport aux objectifs en fin d'année

	Démolition	Reconstitution de l'offre	Réhabilitation	Résidentialisation
Nombre de logements livrés (1)	52 262	18 756	81 465	48 975
Engagements Objectifs 2008	53 769	38 235	125 968	91 023
date de fin des travaux (2)	53 455	32 425	110 701	92 484
Taux de réalisation 2008 (1/2)	98%	58%	74%	53%

Source : Anru.

S'agissant de la diversification de l'habitat, destinée à implanter dans les quartiers de l'habitat privé et de l'habitat social intermédiaire de moyenne et haute gamme en vue d'attirer de nouvelles populations, mais aussi de permettre aux ménages modestes d'accéder, on observe un nombre croissant d'opérations d'année en année, croissance particulièrement remarquable pour l'accession à la propriété qui constitue la part la plus importante des livraisons. Le volume de logements concernés demeure toutefois modeste.

► Nombre de logements livrés par année et par opération programmée en diversification

	Année de livraison					2004/2008	
	2004	2005	2006	2007	2008	Nombre logements livrés	Répartition par opérations
Accession à la propriété	263	483	633	1 550	2 233	5 162	53%
HLM vendus	146	86	125	189	191	737	8%
Autres	121	387	773	1 424	1 108	3813	39%
Total	530	956	1 531	3 163	3 532	9 712	100%

Source : Anru.

Dalo / évaluation des besoins

(rapport du CGPC et de l'IGAS, juin 2009)

Ce rapport du Conseil général des Ponts et Chaussées (devenu depuis Conseil général de l'Environnement et du Développement Durable) et de l'Inspection générale des affaires sociales, analyse les diverses statistiques publiques sur le dénombrement des publics potentiels et juge perfectible l'appareil statistique. Il constate la difficulté à gérer le marché local du logement dans le cadre du Dalo.

Il formule des propositions en vue de :

- faire évoluer et développer les logiciels utilisés pour la mise en oeuvre du Dalo et en faire un système de prévision et de gestion de l'offre et de la demande d'hébergement ;
- faire du traitement du mal logement un objectif spécifique de l'action gouvernementale en veillant à améliorer la connaissance statistique et en publiant un rapport annuel ;

- rendre opérationnel le numéro unique de la demande de logement social en y incluant les critères de la loi Dalo ;

- mettre en place un système d'information permettant de mesurer et gérer la demande et l'offre d'hébergement ;

- établir pour la région Ile-de-France un véritable dispositif inter-départemental sur le fondement des nouvelles dispositions de l'article 75 de la loi du 25 mars 2009 ;

- pour désengorger la file d'attente du Dalo, la mission recommande de donner une priorité aux demandes de mutation dans le parc social.

Il propose de revoir le décret d'application de la loi pour ce qui concerne la définition des situations d'expulsion.

Enfin, il souligne en conclusion la nécessité dans les zones tendues :

- d'une permanence de la mobilisation des préfets ;
- de l'utilisation des ressources du parc privé grâce à l'Anah et à l'intermédiation locative ;

- d'une coordination des instruments au service du logement des personnes défavorisées notamment entre collectivités territoriales, bailleurs sociaux et Etat ;

- d'un effort à long terme de construction de logements sociaux à loyer accessible dans les zones tendues, en évitant leur concentration sur les mêmes localisations, dans la poursuite de la logique propre au plan de cohésion sociale et avec un financement pérenne du suivi social des familles qui le nécessitent.

Rapport sur l'application de la loi ENL

(Gérard Hamel et Yves Le Bouillonec, novembre 2009)

Plus de 3 ans après l'adoption de la loi, dans ce bilan de son application réglementaire, les auteurs constatent que si la loi «engagement national pour le logement» du 13 juillet 2006 est ambitieuse, tant dans ses objectifs que les moyens qu'elle met en place, son application réglementaire a été relativement lente et demeure inachevée (cinq décrets n'étaient toujours pas publiés). Certains mécanismes, parfois complexes, sont souvent méconnus par exemple, le dispositif du conventionnement Anah sans travaux, jugé insuffisamment attractif pour les propriétaires et trop complexe à monter (réformé depuis par la loi du 25 mars 2009) ; la dissociation de l'usufruit locatif et de la nue-propriété, ouverte aux logements de type PLS, et qui pourrait être utilisée pour réaliser des logements de type PLUS ou PLA-I. Les nombreuses modifications apportées à la loi ENL (liste des communes concernées par l'article 55 de la loi SRU, dispositifs fiscaux d'investissement locatif, conventionnement Anah, Supplément de loyer solidarité, dispositions relatives à l'urbanisme...) illustrent le décalage entre rythme d'adoption et rythme d'application des textes législatifs. La sécurité juridique, rappellent les rapporteurs, constitue un objectif majeur

que le législateur devrait toujours garder à l'esprit lors du vote de la loi...

Allocataires du RSA et prospective 2010 sur les chômeurs en fin de droit

(CNAF e-essentiel, décembre 2009 et note prospective du pôle emploi)

Selon les chiffres de la CNAF, le revenu de solidarité active (RSA) était versé à 1,62 millions de personnes au 30 septembre 2009, le RSA poursuivant ainsi sa montée en charge, notamment au titre du RSA activité seul.

Alors que 366 000 bénéficiaires percevaient le RSA activité seul, pour un montant mensuel de 157 €, versé en complément d'un revenu, un nombre important de bénéficiaires devrait entrer dans le dispositif dans les mois à venir. Selon le modèle de micro-simulation de la CNAF, plus d'un million de foyers susceptibles de bénéficier du RSA activité seul ne sont pas encore présents dans le dispositif ; parmi les nouveaux entrants à venir, sont notamment attendus des foyers ouvrant droit à des montants de RSA inférieurs à 100 € par mois. Quant au nombre de bénéficiaires du RSA de base, qui remplace le RMI et l'API, il a lui aussi augmenté de 4,4% entre juin et septembre, à hauteur de 1,26 millions de foyers, le montant moyen versé s'élevant à 422 € pour le RSA socle seul. Notons que le montant forfaitaire mensuel du RSA passe à 460,09 € à compter du 1^{er} janvier 2010 (décret du 15.1.10 : JO du 17.1.10).

La note prospective présentée par Pôle emploi aux partenaires sociaux sur les chômeurs en fin de droits laisse penser que la progression 2009/2010 pourrait atteindre 18% (environ 1 million de personnes épuisant leurs droits à l'assurance chômage au cours de l'année 2010 contre 850 000 estimé en 2009), situation qui ne sera pas sans impact sur le nombre de bénéficiaires du RSA, dans des proportions toutefois difficiles à évaluer tant sont multiples les facteurs d'incertitude (dont une reprise économique, même modeste).

Dans ce contexte, les ADIL devraient être appelées à jouer, plus que jamais, un rôle en matière de conseil préventif à l'accession à la propriété, mais aussi d'appui à la prévention des impayés locatifs et expulsions, sans oublier la communication d'informations sur les mécanismes d'aide à l'accès au logement aux consultants mais également aux partenaires des ADIL.



ACTUALITE JURIDIQUE



FINANCEMENT

PTZ / prorogation du PTZ pour trois ans / maintien du doublement jusqu'au 30.6.10

(loi de finances pour 2010 : art.90 / CGI : art.244 quater J ; décret du 30.12.09 : JO du 31.12.09 / CCH : R.318.30, R.318.32, R.318.33)

Le dispositif du prêt à taux zéro tel qu'on le connaît depuis le 1^{er} février 2005 était prévu jusqu'au 31 décembre 2009 (loi de finances pour 2005 : art.93).

La loi de finances pour 2010 reconduit le prêt à taux zéro -montant de base du prêt et, le cas échéant majoration(s)- jusqu'au 31 décembre 2012. Par ailleurs, le doublement du PTZ pour les logements neufs, qui a été présenté lors de sa mise en place comme une mesure de relance provisoire, est prorogé jusqu'au 30 juin 2010. En conséquence, le montant de base plafond (hors majoration) du prêt à taux zéro doublé est maintenu à 65 100 € jusqu'à cette date. Ce montant de 65 100 € correspond au montant maximum de base du PTZ pour un ménage de 6 personnes et plus qui construit ou acquiert un logement neuf en zone A. A compter du 1^{er} juillet 2010, le montant de base plafond du PTZ en neuf sera non plus doublé, mais majoré de 50% : pour un ménage de 6 personnes et plus, il sera de 48 750 € en neuf (zone A). Pour mémoire, des majorations (cumulables entre elles) peuvent s'ajouter à ces montants de base plafonds : majoration en cas d'aide d'une collectivité locale prévue par la loi ENL, majoration en ZUS et ZFU et majoration «BBC». Par ailleurs, le législateur a introduit deux autres modifications qui prendront effet le 1^{er} juillet prochain.

L'exigence du respect de normes minimales de surface et d'habitabilité et la production d'un état des lieux pour les logements de plus de 20 ans seront supprimées.

Concernant l'appréciation du respect des conditions de ressources, la correction des revenus fiscaux de référence sera pratiquée dès lors que la composition des foyers fiscaux inclut, sur l'année retenue pour la détermination des ressources, des personnes qui ne sont pas destinées à occuper à titre de résidence principale le logement financé par le prêt à taux zéro. La correction pourra le cas échéant être forfaitaire. Jusqu'ici, le code général des impôts prévoyait que certaines modifications du foyer fiscal justifiaient une correction du revenu fiscal de référence. En revanche, le texte fiscal exigeait que ces modifications du foyer fiscal soient intervenues en année N-2 ou N-1. Ces mesures feront l'objet de textes réglementaires.

Pris en application de la loi, le décret du 30 décembre 2009 traduit réglementairement la mesure de prorogation du doublement dans le neuf jusqu'au 30 juin 2010. A compter du 1^{er} juillet 2010, dans le neuf, les anciens plafonds d'opération s'appliqueront, mais la quotité de 30% restera inchangée. Cette mesure permettra un montant de prêt à 0% non plus doublé, mais augmenté de 50%. Les durées de remboursement mises en place en janvier 2009 sont prolongées jusqu'au 31 décembre 2010 afin que le maintien d'un montant de prêt supérieur ne s'accompagne pas d'une hausse des mensualités du ménage. Dans l'ancien, le dispositif du PTZ est reconduit à l'identique.

Plafonds de ressources PAS en 2010 / alignement sur les plafonds PLUS

(arrêté du 21.10.08 : JO du 28.10.08)

Le bénéficiaire du prêt à l'accession sociale (PAS) est réservé à des personnes physiques dont les ressources sont inférieures à des plafonds fixés par arrêté. Dans le cadre d'une série de mesures destinées à relancer le secteur du logement, en novembre 2008, les plafonds de ressources ouvrant droit pour un emprunteur à un PAS avaient été portés au niveau des plafonds de ressources applicables au Prêt à taux zéro. Cette mesure était provisoire. Aussi, à compter du 1^{er} janvier 2010, les plafonds de ressources du PAS sont alignés sur les plafonds PLUS (Prêt à usage locatif social). Jusqu'à la publication de l'actualisation des plafonds PLUS pour 2010, les plafonds de ressources du bénéficiaire d'un PAS doivent être inférieurs aux montants suivants :

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone A (en euros)	Zone B et C (en euros)
1	21 802	18 955
2	32 584	25 313
3	42 715	30 441
4	50 999	36 748
5	60 678	43 231
6	68 279	48 720
Par personne supplémentaire	7 607	5 435

A partir du lendemain de la parution de l'actualisation des plafonds PLUS pour 2010, les plafonds de ressources du bénéficiaire d'un PAS devront être inférieurs aux montants suivants :

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone A (en euros)	Zone B et C (en euros)
1	21 872	19 016
2	32 688	25 394
3	42 852	30 538
4	51 162	36 866
5	60 872	43 369
6	68 497	48 876
Par personne supplémentaire	7 631	5 452

Pour mémoire, l'appréciation des ressources se fait dans les mêmes conditions que pour le PTZ. Le classement des communes dans les zones A, B ou C résulte de l'arrêté du 29 avril 2009 (JO du 3.5.09).

Pass-Foncier®

(instruction fiscale n° 8 A-3-09 : BOI du 5.1.10)

Le régime fiscal des logements construits ou acquis neuf dans le cadre du dispositif Pass-Foncier® sous-forme de prêt à remboursement différé fait l'objet d'une instruction fiscale (cf. [rubrique Fiscalité](#)). Par ailleurs, pour les opérations engagées à compter du 1^{er} janvier 2010, de nouveaux plafonds de prix de vente ou de construction sont applicables (cf. ci-dessous).

Nouveaux emplois d'Action Logement

(CA UESL du 2.12.09)

A la suite des décrets du 22 juin 2009 (cf. [Analyse juridique n° 2009-11](#)), le Conseil d'administration de l'UESL a adopté le 2 décembre six recommandations relatives aux emplois d'Action Logement (ex 1% Logement). Plus précisément, les modalités de mises en oeuvre des emplois suivants sont définies :

- prêts Accession (neuf-ancien sans travaux et ancien avec travaux) ;
- aides aux ménages en difficultés (prêt pour le refinancement de prêts plus onéreux, rachat du logement des accédants en grande difficulté, prêt pour l'allégement temporaire des quittances de loyer, prêt Sécuri-Pass®) ;
- aides à la mobilité (Mobili-Pass®, Mobili-Jeune®, prêt relais mobilité) ;
- prêts à propriétaires bailleurs personnes physiques ;
- aides Loca-Pass® ;
- financement locatif à personnes morales.

A l'exception de la garantie Loca-Pass®, pour laquelle la recommandation est applicable depuis le 1^{er} janvier dernier, les modalités de mise en oeuvre des autres emplois s'appliquent à compter du 1^{er} février 2010.

L'ensemble des emplois issus des fonds reçus au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction a fait l'objet du dernier numéro de Juridique Info du 1% Logement.

Accession sociale/prix de vente plafond : PSLA / Pass-Foncier® / ANRU

Le plafond de prix de vente du logement financé en PSLA est comme chaque année révisé au 1^{er} janvier. Compte tenu de la baisse de l'indice du coût de la construction (ICC) du 2^{ème} trimestre sur lequel se fait l'indexation (-4,10%), les valeurs du prix de vente plafond ont baissé pour 2010. Ainsi, depuis le 1^{er} janvier, le prix de vente en zone A s'établit à 3 932 € (au lieu de 4 100), celui de la zone B1 à 2 637 € (au lieu de 2 750), de la zone B2 à 2 302 € (au lieu de 2 400) et de la zone C à 2 014 € (au lieu de 2 100).

Pour mémoire, depuis la loi MLE du 25 mars 2009 (art.52) les opérations Pass-Foncier® (sous-forme de bail à construction ou de prêt à remboursement différé) et les opérations d'accession sociale en zone ANRU sont soumises aux mêmes conditions de prix que les opérations réalisées à l'aide d'un PSLA.

PSLA et valeurs plafonds de la fraction locative de la redevance

(arrêté du 29.12.09 : JO du 31.12.09)

Il modifie l'arrêté du 26 mars 2004 relatif aux conditions d'application relatives aux prêts conventionnés pour des opérations de location-accession à la propriété immobilière (PSLA).

Désormais, la révision du plafond de la fraction locative de la redevance :

- a lieu le 1^{er} janvier de chaque année (au lieu du 1^{er} juillet) ;
- sur la base de l'IRL du 2^{ème} trimestre (au lieu du 4^{ème}) ;
- en prenant en compte le nouveau zonage géographique issu de l'arrêté du 29 avril 2009 (distinction au sein de la zone B des zones B1 et B2).

L'arrêté fixe dans une annexe les valeurs des loyers applicables à compter du 1^{er} janvier 2010. Celles-ci augmentent de 16% en zone A bis (de 10,69 €/m² de surface utile à 12,38 €), baissent de 6% en zone A (de 10,09 € à 9,52 €), augmentent de 4% de B à B1 (de 7,86 € à 8,20 €) et demeurent identiques à B pour B2 et quasi identiques en zone C (de 7,29 € à 7,31 €).

C'est à partir de ces valeurs que les futures indexations seront réalisées. La dernière révision ayant eu lieu au 1^{er} juillet 2009, les valeurs applicables au 1^{er} janvier n'ont été indexées que sur une moitié d'année.

Prêt locatif social (décret du 13.1.10 : JO du 15.1.10)

La durée maximale du PLS (pour la partie qui n'est pas destinée à financer la charge foncière) est portée de 30 à 40 ans.

Accession sociale en zone ANRU / augmentation des plafonds de ressources

(loi de finances pour 2010 : art.103 / CGI : art.278 sexies 1 6°)

Pour ces opérations, l'accédant qui souhaitait bénéficier du taux réduit de TVA devait justifier de ressources inférieures ou égales à celles exigées dans le cadre du prêt locatif social (PLS). La baisse des plafonds de ressources HLM de 10,3% intervenue le 1^{er} juin dernier s'est automatiquement traduite par une baisse des plafonds de ressources PLS. Le législateur choisit de neutraliser la baisse des plafonds et fixe les plafonds à ne pas dépasser aux plafonds PLS majorés de 11%.

Aides au logement/revalorisation/sanction en cas de fraude (loi du 24.12.09 : JO du 26.12.09 ; décrets et arrêtés du 30.12.09 : JO du 31.12.09)

La loi de financement de la sécurité sociale pour 2010 a prolongé jusqu'au 31 décembre 2010 la sanction administrative en cas de fraude aux aides au logement. Celles-ci peuvent être supprimées, pour une durée limitée, quand la fraude dépasse un montant supérieur à deux fois le plafond mensuel de la sécurité sociale, soit 5 770 €, ce plafond étant fixé à 2 885 € à compter du 1^{er} janvier 2010 (arrêté du 18.11.09 : JO du 26.11.09).

Deux décrets et arrêtés du 30 décembre 2009 fixent les nouveaux barèmes applicables au calcul de l'allocation

logement (AL) et de l'aide personnalisée au logement (APL) à compter du 1^{er} janvier 2010. Les barèmes sont relevés de 0,32%.

Prêts jeunes avenir

(arrêté du 28.12.09:JO du 30.12.09)

Initialement, les prêts jeunes avenir pouvaient être consentis par la Société Générale jusqu'au 31 décembre 2008. Un précédent arrêté (en date du 3.2.09) a prévu qu'à titre dérogatoire, les prêts correspondant à la partie de l'enveloppe de 150 millions d'euros effectivement allouée aux établissements de crédit habilités à la date du 31 décembre 2008 pouvaient être consentis jusqu'au 31 décembre 2009. L'arrêté reporte une nouvelle fois cette échéance. Les prêts peuvent être consentis jusqu'au 31 décembre 2010. Ils peuvent notamment financer les frais de déménagement ou le paiement d'un dépôt de garantie locatif.

Anah / nouveau cadre institutionnel /

nouvelles missions *(décrets du 24.12.09:JO du 26.12.09)*

A la suite de la loi MLE du 25 mars 2009, trois décrets organisent la réforme de l'Anah.

Nouveau cadre institutionnel de l'agence

Outre un conseil d'administration recomposé dans lequel siège notamment Action Logement - (ex 1% logement), l'agence comprend désormais quatre instances dont les compétences sont définies : un comité financier, une commission nationale pour la lutte contre l'habitat indigne, une commission des recours et un comité d'évaluation et de suivi. Le comité financier peut être saisi des projets de délibération portant sur les matières financières et budgétaires, le régime des aides et les contreparties exigées des bailleurs au profit d'Action Logement. La commission des recours succède au comité restreint. Elle est chargée de donner son avis sur les recours hiérarchiques concernant les aides aux particuliers. La commission nationale pour la lutte contre l'habitat indigne est chargée de donner un avis conforme préalablement aux décisions de financement des opérations de lutte contre l'habitat insalubre prises dans le cadre des missions transférées à l'agence par la loi MLE du 25 mars 2009. Enfin, un comité de suivi est chargé d'apprécier la mise en oeuvre des missions de l'agence et des conventions de gestion dans le cadre des délégations de compétence. Les modalités pratiques de fonctionnement de l'ensemble de ces commissions seront précisées dans leur règlement intérieur.

Les commissions locales de l'amélioration de l'habitat

La composition de ces commissions est modifiée par l'introduction d'un deuxième représentant des organismes collecteurs au lieu d'un et par la limitation de la représentation des propriétaires à un membre au lieu de trois.

La présidence de la CLAH est assurée selon le cas par le délégué de l'Anah dans le département ou par le

président de la collectivité délégataire de compétence. En revanche, les missions de ces instances sont inchangées par rapport au décret «Relance» de septembre 2009.

Résorption de l'habitat insalubre et amélioration des centres d'hébergement

La loi MLE du 25 mars 2009 a transféré à l'Anah des missions nouvelles de lutte contre l'habitat indigne et d'amélioration et d'humanisation des centres d'hébergement, exercées jusqu'à présent par l'Etat.

Au titre de la première mission, les bénéficiaires des aides peuvent notamment être les collectivités territoriales, leurs groupements, les concessionnaires d'opérations d'aménagement ou tout organisme ayant vocation à être bénéficiaire de l'expropriation. Un décret spécifique actualise le régime juridique des aides de l'Anah au bénéfice des collectivités locales et des établissements publics qui réalisent des opérations de résorption de l'habitat indigne irrémédiable. Par ailleurs, un nouveau chapitre est introduit dans le code de la construction et de l'habitation pour les opérations de traitement, par appropriation publique d'immeubles faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril. Les opérations doivent être destinées prioritairement à la production de logements dans un objectif de mixité sociale. Les décisions de financement des opérations de résorption de l'habitat indigne sont prises par le directeur général de l'Anah, sur avis de la commission nationale pour la lutte contre l'habitat indigne. Les conditions de financement des interventions de l'agence seront déterminées par le conseil d'administration et devraient faire l'objet d'une instruction Anah.

Concernant la mission d'amélioration et d'humanisation des centres d'hébergement confiée à l'agence, les bénéficiaires des aides sont précisés. La demande de subvention est ouverte à titre exceptionnel à un gestionnaire non propriétaire de l'établissement d'hébergement. Les centres d'hébergement bénéficiaires d'aides de l'agence sont éligibles à l'aide personnalisée au logement (APL) dès lors qu'ils respectent les caractéristiques applicables aux logements foyers.

Pour les immeubles concernés par ces deux nouvelles missions, la condition d'ancienneté des immeubles (quinze ans) est supprimée.

Adaptation des logements aux besoins des personnes handicapées

Pour ces opérations, le financement de travaux de réhabilitation lourde devient possible.

Dépôt du dossier de subvention

Désormais, le dépôt de demande de subvention donne lieu à la délivrance d'un récépissé qui fait courir le délai de quatre mois au-delà duquel la demande est réputée rejetée.

Anah / droits de réservations

(CA Anah : 13.10.09 ; convention UESL-Anah du 28.10.09 ; décret du 24.12.09 : JO du 26.12.09)

Le conseil d'administration a adapté à nouveau le règlement général de l'Anah pour tenir compte du futur dispositif de droits de réservations obligatoires pour les demandes de subventions portant sur 5 logements en contrepartie d'aides de l'Anah. L'instance a également apporté un certain nombre de précisions sur le nombre minimum de logements devant faire l'objet d'une réservation (calculé sur la base du nombre total de logements faisant l'objet d'une convention), les critères de sélection des logements réservés, le régime incitatif à la réservation, les modalités particulières de propositions de candidats locataires, la concertation et le suivi local...

Parallèlement à ces mesures, une convention a été signée le 28 octobre 2009 entre l'Anah et l'UESL pour la délégation de la gestion des droits de réservations acquis en contrepartie d'aides de l'Anah. Cet accord définit le cadre de la délégation par l'Anah au profit des organismes collecteurs, de la conclusion des conventions de réservation et de la gestion sur la durée du conventionnement des droits de réservation.

Pour ces logements, le taux de subvention pourra être majoré. La mise en oeuvre de cette possibilité nécessite une délibération du conseil d'administration. De manière plus générale, le dispositif de réservations est subordonnée à la publication d'un décret modifiant le régime du conventionnement privé ainsi qu'à l'arrêté approuvant les modifications du règlement général de l'Anah (décret et arrêté à paraître).

Anah / plafonds de ressources propriétaires occupants 2010

(circulaire Anah du 23.12.09)

L'Anah diffuse la circulaire précisant les conditions de ressources applicables en 2010 aux propriétaires occupants pour bénéficier d'une subvention de l'Anah.

En raison de l'évolution négative de l'indice des prix à la consommation hors tabac, les plafonds pour 2010 sont en diminution de -0,22% par rapport à 2009.

► Plafonds de ressources de base

Nombre de personnes composant le ménage	Ile-de-France	Province
1	16 157 €	11 187 €
2	23 716 €	16 362 €
3	28 482 €	19 679 €
4	33 257 €	22 989 €
5	38 048 €	26 314 €
Par personne supplémentaire	4 779 €	3 315 €

Ces plafonds peuvent être portés à 220% quand l'Anah met en oeuvre un régime d'aides consécutif à une catastrophe qui présente un caractère exceptionnel ou qui a fait l'objet d'un dispositif d'intervention arrêté par décision interministérielle.

Les montants indiqués au tableau sont à comparer avec les revenus fiscaux de références de l'année n-2 du

propriétaire occupant. Cependant, lorsqu'il est disponible l'avis d'imposition établi au titre de l'année n-1 peut être pris en compte notamment en cas de baisse des revenus. L'ensemble des revenus fiscaux de référence des personnes qui occuperont le logement est à prendre en compte.

► Plafonds de ressources majorés dans certaines situations particulières

Nombre de personnes composant le ménage	Ile-de-France	Province
1	21 544 €	17 211 €
2	31 619 €	25 172 €
3	37 975 €	30 271 €
4	44 342 €	35 366 €
5	50 729 €	40 482 €
Par personne supplémentaire	6 375 €	5 098 €

Ces plafonds de ressources majorés concernent :

- les travaux réalisés sur les parties communes des immeubles ou sur les logements faisant l'objet d'un plan de sauvegarde ou situés dans le périmètre d'une OPAH «copropriété dégradée» ;
- les travaux résultant de la mise en oeuvre d'un arrêté d'insalubrité, d'un arrêté de péril, d'un arrêté prescrivant la remise en état de fonctionnement ou le remplacement d'équipements communs, d'une notification de travaux dans le cadre de la lutte contre le saturnisme infantile ;
- les travaux spécifiques d'adaptation de l'immeuble ou de logements aux besoins des personnes handicapées ;
- les travaux liés à des situations d'insalubrité constatées par le délégué de l'agence dans le département ou, le cas échéant, par le délégataire.

► Plafonds de ressources pour les propriétaires occupants qualifiés de très sociaux

Nombre de personnes composant le ménage	Ile-de-France	Province
1	10 771 €	8 606 €
2	15 810 €	12 586 €
3	18 988 €	15 136 €
4	22 171 €	17 684 €
5	25 364 €	20 241 €
Par personne supplémentaire	3 188 €	2 548 €

Anah / montant maximum des subventions d'assistance à maîtrise d'ouvrage (note Anah du 28.12.09)

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

compter du 1^{er} janvier 2010, les montants maxima de subventions pour l'AMO sont les suivants :

- pour chaque logement dans lesquels des travaux d'amélioration sont subventionnés : 122 € ;
- par logement dans un dossier copropriété comportant uniquement des travaux sur parties communes, dans la limite de 1 500 € par immeuble à répartir entre les maîtres d'ouvrage : 122 € ;
- par immeuble en mono propriété comportant au minimum deux logements subventionnés pour des travaux uniquement sur parties communes : 242 €.

Ces montants peuvent être majorés dans certains cas compte tenu de la difficulté de montage des dossiers :

- insalubrité avec établissement de la grille d'évaluation type Anah : + 242 € ;
- adaptation du logement au handicap : + 62 € ;
- production de logements à loyers maîtrisés : + 62 €.

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



FISCALITE

Loi de finances pour 2010 et loi de finances rectificative pour 2009 (JO du 31.12.09)

Est reprise ici, classée par thèmes, une sélection des principaux articles portant sur le logement dans la loi de finances (LF) et la loi de finances rectificative (LFR).

Les mesures concernant les prêts à l'accession à la propriété (prorogation du PTZ, accession sociale en zone ANRU) sont traitées dans la rubrique financement. Ne figurent pas ici les plafonds de ressources pour bénéficier d'une exonération de taxe d'habitation ou de taxe foncière, les dispositions concernant l'harmonisation de la fiscalité applicable à la construction de logements sociaux en Vefa, le plafonnement global des niches fiscales ou la réduction d'impôt pour investissement locatif dans les résidences de tourisme. Pour les retrouver : cf. [Analyse juridique n° 2009-23](#).

■ Investissement locatif

Aménagements du dispositif Scellier (LF : art.82 et 83 / CGI : art.199 septuies)

Depuis le 1^{er} janvier 2009 et jusqu'au 31 décembre 2012, les investissements réalisés pour l'acquisition de logements neufs, en l'état futur d'achèvement ou que le contribuable fait construire, de locaux transformés en logement ou de locaux réhabilités permettent de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu. Celle-ci est calculée sur le prix de revient du logement retenu dans une limite de 300 000 €. Le taux de la réduction d'impôt est de 25% pour les investissements

réalisés en 2009 et 2010, et de 20% pour ceux réalisés à compter de l'année 2011.

Ce dispositif «Scellier» est aménagé sur plusieurs points :

► *Diminution progressive du taux et recentrage de l'avantage fiscal, sur les logements «Bâtiment Basse Consommation»*

Le taux de la réduction diminue progressivement : pour les investissements réalisés à compter du 1^{er} janvier 2011, le taux passe de 20% à 15%, puis tombe à 10% à partir de l'année 2012.

Toutefois, pour les logements dont la performance énergétique est supérieure à ce qu'impose la réglementation thermique (c'est-à-dire ceux qui répondent au label BBC), le taux restera à 25% pour l'année 2011. Il diminuera en revanche en 2012 et passera à 20%.

A partir de cette date, il conviendra donc de distinguer les logements non «BBC» des logements «BBC» pour lesquels l'avantage fiscal sera plus important. La situation demeure inchangée pour les investissements réalisés en 2010. Ce «verdissement» du dispositif sera donc effectif à compter du 1^{er} janvier 2011.

► *Zonage dérogatoire*

La réduction d'impôt «Scellier» ne peut pas être accordée pour les opérations réalisées dans des zones ne se caractérisant pas par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements, ce qui exclut la zone C (arrêtés des 30.12.08 et 29.4.09).

Afin d'adapter plus finement le zonage, il sera désormais possible d'y déroger au vu de la situation locale du marché.

La réduction d'impôt pourra donc être accordée au titre d'investissements réalisés dans une commune située en zone C, dès lors que celle-ci a fait l'objet d'un agrément délivré par le ministre chargé du logement, dans des conditions définies par décret, après avis du maire de la commune d'implantation ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale territorialement compétent en matière d'urbanisme. La dérogation s'applique à l'ensemble du territoire de la commune. Il avait d'abord été envisagé de délivrer l'agrément, opération de construction par opération de construction.

Il est précisé que la décision du ministre de délivrer ou non l'agrément doit tenir compte des besoins en logements adaptés à la population.

Cette mesure s'applique à compter de l'imposition des revenus 2010, mais nécessite la parution d'un décret qui doit définir les modalités de délivrance de l'agrément.

► *Report de la réduction d'impôt*

La réduction d'impôt est répartie, par parts égales, sur neuf années.

Si le montant de la réduction d'impôt excède l'impôt dû au titre d'une année d'imposition, le solde peut être imputé sur l'impôt sur le revenu dû au titre des années suivantes jusqu'à la sixième incluse.

Le bénéfice de ce report est désormais conditionné au maintien de la mise en location du logement ayant ouvert droit au bénéfice de la location. Cette nouvelle

condition n'a d'impact que lorsque le report s'effectue au titre d'une année postérieure à l'engagement de location : elle contraint alors le contribuable qui souhaite bénéficier de la totalité de l'avantage fiscal à maintenir le logement en location pour une période supérieure à celle pour laquelle il s'était engagé au départ.

► *Interdiction du cumul Scellier / PLS*

Il n'est plus possible de cumuler le prêt locatif social (qui ouvre droit à une exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties et un taux réduit de TVA) avec le dispositif Scellier.

Néanmoins, afin de ne pas pénaliser des programmes en cours de commercialisation, cette interdiction ne concernera que les logements financés au moyen d'un PLS ayant fait l'objet d'un dépôt de permis de construire à compter du 1^{er} janvier 2010.

■ **Construction, acquisition d'un logement**

Crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunts / diminution progressive du taux pour les logements non BBC (LF : art.84 / CGI : art.200 quaterdecies)

Les contribuables qui acquièrent ou construisent leur habitation principale peuvent bénéficier d'un crédit d'impôt au titre des intérêts des prêts supportés pour cette opération.

Pour pouvoir en bénéficier, les logements neufs doivent respecter les normes thermiques en vigueur. Cette «éco-conditionnalité» sera applicable dès l'entrée en vigueur d'un décret (*à paraître*), qui doit déterminer les modalités selon lesquelles le contribuable justifie du respect de la réglementation thermique. Les logements existants ne sont pas soumis à cette condition.

Le crédit d'impôt est égal à 40% du montant des intérêts payés la première année et 20% pour les quatre années suivantes.

En revanche, pour les logements qui respectent la norme «BBC» (norme supérieure à ce qu'impose la législation en vigueur), les intérêts ouvrant droit au crédit d'impôt sont alors ceux payés au titre des sept premières annuités et le taux du crédit d'impôt est porté à 40% pendant toute cette période (décret du 2.1.09 : JO du 3.1.09).

Le législateur poursuit le verdissement du dispositif : si le crédit d'impôt majoré demeure (40% sur 7 ans), en revanche le crédit d'impôt accordé aux logements qui ne respectent pas les critères d'attribution du label «BBC» voit son taux diminuer progressivement.

Ainsi, pour les logements neufs non BBC acquis ou construits à partir de 2010, les taux de la réduction d'impôt, pour les intérêts payés au titre de la première annuité de remboursement puis des quatre suivantes, seront respectivement ramenés à :

- 30% et 15% pour les logements acquis ou construits en 2010 ;

- 25% et 10% pour les logements acquis ou construits en 2011 ;
- 15% et 5% pour les logements acquis ou construits en 2012.

Par ailleurs, il convient de signaler que lors des débats, les parlementaires se sont interrogés sur l'avenir du dispositif dont l'efficacité n'est pas satisfaisante. En effet, cet avantage fiscal n'intervient pas au moment de la demande de prêt et n'est donc pas pris en compte par les banques (dans le plan de financement). Un amendement avait donc été déposé proposant de remplacer le système actuel par un prêt à taux zéro avec les mêmes conditions d'éligibilité.

Cette proposition n'a pas abouti mais pourrait resurgir lors d'une loi de finances rectificative ultérieure au cours de l'année 2010.

■ **Travaux**

Prorogation du crédit d'impôt pour aide à la personne (LF : art.80 / CGI : art.200 quater A)

Les contribuables qui installent dans leur habitation principale des équipements spécialement conçus pour les personnes âgées ou handicapées (qu'ils soient eux-mêmes âgés ou handicapés) peuvent bénéficier d'un crédit d'impôt.

Il s'agit notamment de l'installation d'appareils élévateurs, de systèmes d'ouverture de porte adaptés ou encore de sanitaires spécifiques.

Le crédit d'impôt s'applique au coût des travaux d'installation ou de remplacement des équipements selon l'attestation fournie par le vendeur du logement ou selon la facture délivrée par l'entreprise ayant réalisé les travaux.

La base du crédit d'impôt est constituée du coût d'acquisition des équipements, ainsi que de celui de la main-d'oeuvre.

Le bénéfice du crédit d'impôt n'est ouvert qu'à condition que ces équipements soient fournis par l'entreprise qui procède à leur installation.

Pour ces équipements, le montant des dépenses ouvrant droit à l'avantage fiscal engagées entre le 1^{er} janvier 2005 et le 31 décembre 2009, est plafonné à 5 000 € pour une personne seule (10 000 € pour un couple plus 400 € par personne à charge). Le crédit d'impôt est ensuite égal à 25% du montant des dépenses.

Le dispositif devait initialement prendre fin le 31 décembre 2009, mais est prorogé d'un an et le plafond du crédit d'impôt s'apprécie désormais sur cinq années consécutives comprises entre le 1^{er} janvier 2005 et le 31 décembre 2010.

Aménagement du crédit d'impôt en faveur des économies d'énergie et du développement durable (LFR : art.58 / CGI : art.200 quater)

Le crédit d'impôt sur le revenu pour dépenses d'équipement de l'habitation principale fait désormais l'objet d'aménagements réguliers afin de n'en réserver le

bénéfice qu'aux équipements les plus performants en matière d'économie d'énergie.

L'année passée, on avait ainsi admis l'éligibilité au dispositif de la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique (DPE), ainsi que l'élargissement de l'assiette aux frais de main-d'œuvre pour la pose de matériaux d'isolation thermique des parois opaques (planchers, murs, toitures), tout en abaissant le taux du crédit d'impôt pour les dépenses d'équipements de chauffage ou de production d'eau chaude indépendant fonctionnant au bois et les dépenses d'acquisition de pompes à chaleur.

La dernière loi de finances ne déroge pas à la règle, et le dispositif est à nouveau adapté.

► **Nouvelles dépenses éligibles**

Certaines dépenses sont désormais éligibles à l'avantage fiscal :

- l'acquisition de pompes à chaleur dédiées à la production d'eau chaude sanitaire (chauffe-eau thermodynamique) ;
- le coût d'installation d'une pompe à chaleur géothermique.

Le taux du crédit d'impôt applicable pour ces deux dépenses est fixé à 40%.

► **Nouveaux taux applicables**

Alors qu'il devait passer à 25% à compter de 2010, le taux du crédit d'impôt est maintenu à 40% pour :

- l'acquisition de pompes à chaleur géothermiques dédiées à la production de chaleur ;
- l'acquisition de chaudières à bois remplaçant une ancienne chaudière à bois. Une facture par l'entreprise ayant réalisé les travaux doit mentionner qu'il s'agit bien du remplacement de l'ancien matériel.

Récapitulatif du taux de crédit d'impôt applicable aux dépenses d'équipement de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable ou des pompes à chaleur, autres que air/air, dont la finalité essentielle est la production de chaleur :

	2009	A compter de 2010
Cas général	50%	50%
Pompes à chaleur (autres que air/air) dont la finalité essentielle est la production de chaleur, à l'exception des pompes à chaleur géothermiques	40%	25%
Pompes à chaleur géothermiques dont la finalité essentielle est la production de chaleur	40%	40%
Pompes à chaleur (autres que air/air) thermodynamiques	Non applicable	40%
Pose de l'échangeur de chaleur souterrain des pompes à chaleur géothermiques	Non applicable	40%
Chaudières et équipements de chauffage ou de production d'eau chaude fonctionnant au bois ou autres biomasses :		
- cas général	40%	25%
- en cas de remplacement des mêmes matériels	40%	40%

► **Nouvelles restrictions**

La majoration de taux applicable lorsque les travaux sont effectués dans des logements construits antérieurement au 1^{er} janvier 1977 est supprimée.

Le taux applicable pour les dépenses d'acquisition des chaudières à condensation et des fenêtres passe de 25% à 15%.

TVA à taux réduit / systèmes de climatisation
(LF : art.16 / CGI : art.279-0 bis / arrêté du 30.12.09 : JO du 31.12.09)

La climatisation s'est fortement développée ces dernières années dans les logements privés, mais bien qu'elle apporte un élément de confort important en période de fortes chaleurs, ses conséquences sur l'environnement ne sont pas négligeables.

Pourtant, les utilisateurs ne sont pas incités à renoncer à ce type d'investissement.

En effet, le prix d'un climatiseur n'est pas si élevé (30 € par mois), de plus, il est possible de bénéficier d'un taux réduit de TVA pour l'achat d'un tel équipement lorsqu'il est installé dans le cadre de travaux dans des logements d'habitation.

En effet, le taux réduit s'applique sur les travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien portant sur des logements achevés depuis plus de deux ans.

Il existe toutefois des cas où le taux réduit ne s'applique pas :

- fourniture d'équipements ménagers ou mobiliers ;
- acquisition de gros équipements fournis dans le cadre de travaux d'installation ou de remplacement du système de chauffage, des ascenseurs ou de l'installation sanitaire (CGI : art.279-0 bis).

Afin de tenter de réduire son développement, il est ajouté à cette liste d'exceptions la part correspondant à la fourniture de «système de climatisation». Par conséquent, l'installation de ce type d'équipement dans le cadre de travaux dans des locaux d'habitation ne permet plus de bénéficier d'un taux réduit de TVA.

Cette mesure s'ajoute à celles déjà mises en œuvre notamment dans le cadre de la réglementation thermique (qui prend en compte la consommation d'énergie liée à un éventuel recours à la climatisation).

La suppression du taux réduit de TVA s'appliquera aux opérations pour lesquelles le fait générateur de la taxe interviendra à compter du 1^{er} janvier 2010.

L'arrêté du 30 décembre 2009 modifie par conséquent une disposition figurant à l'annexe IV du CGI (art.30-00 A) qui dresse la liste des équipements mentionnés à l'article 279-0 bis pour lesquels un taux normal de TVA s'applique.

Réduction d'impôt «Malraux» / extension aux associés de SCPI (LFR : art.39 / CGI : art.199 ter) (vicies)

Les propriétaires d'immeubles bâtis situés dans certaines zones protégées qui y effectuent des travaux en vue de leur restauration complète peuvent bénéficier d'une réduction d'impôt.

Désormais ce dispositif dit «Malraux» s'applique également et dans les mêmes conditions aux associés personnes physiques qui souscrivent des parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), à condition qu'au moins 65% du montant de la

souscription servent à la réalisation de dépenses éligibles.

Comme le propriétaire personne physique, la SCPI doit s'engager à louer le logement restauré nu et à usage de résidence principale, pendant 9 ans.

La location ne peut pas être consentie à l'un des associés ou un membre de son foyer fiscal, un ascendant ou un descendant d'un associé, et doit prendre effet dans les 12 mois qui suivent l'achèvement des travaux.

L'associé doit s'engager à conserver la propriété de ses titres jusqu'au terme de l'engagement de location souscrit par la société.

La base de la réduction d'impôt est calculée sur le montant de la souscription affectée à la réalisation de dépenses éligibles, dans la limite annuelle de 100 000 €. Lorsqu'un même contribuable réalise, au titre d'une même année d'imposition, à la fois des dépenses éligibles à la réduction d'impôt «Malraux» et des souscriptions de parts de «SCPI Malraux», le montant total de dépenses retenu ne peut excéder, globalement, 100 000 €.

■ Taxe foncière

Logements situés dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques / exonération de TFPB (LF : art.96 / CGI : art.1383 G)

Les collectivités territoriales et les EPCI à fiscalité propre peuvent exonérer de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB), à hauteur de 25% ou 50%, les locaux d'habitation (ainsi que leurs dépendances) achevés antérieurement à la mise en place d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) et situés dans le périmètre d'exposition aux risques prévu par ce plan (CGI : art.1383 G).

En pratique, les périmètres d'exposition sont soumis à des risques très variables : des habitations soumises à un aléa faible aux habitations soumises à un aléa tel que leur expropriation est d'office reconnue d'utilité publique.

C'est pourquoi les collectivités territoriales sont désormais autorisées à moduler les exonérations de TFPB dans les zones couvertes par un PPRT selon deux échelles de graduation : 15%, 30% et 45%, ou 30%, 45% et 60%, selon la décision de chaque collectivité. Le premier taux s'appliquerait à toutes les habitations du périmètre, le second aux secteurs de risques où le droit de préemption peut être instauré et le troisième aux secteurs où l'expropriation est reconnue d'utilité publique, en vertu du plan.

Sites SEVESO et plans de prévention des risques miniers / exonération de TFPB (LFR : art.48 et 49 / CGI : art.1383 G bis et 1383 G ter)

Les collectivités territoriales et les EPCI ont désormais la possibilité d'exonérer partiellement de la TFPB les habitations classées en périmètre SEVESO ou dans une zone exposée à des risques miniers.

► Sites SEVESO

Les collectivités territoriales et les EPCI à fiscalité propre peuvent exonérer de TFPB, à hauteur de 25% ou 50%, les locaux d'habitation (ainsi que leurs dépendances) achevés antérieurement à la mise en place d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) (CGI : art.1383 G). Or, la longueur de la procédure de prescription, d'élaboration puis d'approbation d'un PPRT empêche souvent l'application de cette exonération.

Il est désormais prévu que l'exonération de TFPB est applicable dans un périmètre SEVESO pour les communes concernées, alors même que le PPRT ne serait pas encore adopté (ce dernier ayant pour objet de délimiter un périmètre d'exposition aux risques autour de ces sites SEVESO).

En visant directement ces sites plutôt que le périmètre d'un PPRT, il s'agit de rendre la mesure fiscale plus efficace car la procédure de classement SEVESO est plus rapide que l'élaboration d'un PPRT.

Une autre disposition relative à l'exonération de la taxe foncière a été adoptée dans la loi de finances 2010 : elle autorise les collectivités territoriales à moduler les taux d'exonération de la taxe en fonction du degré de risque dans le périmètre des PPRT (loi de finances du 31.12.09 : art.96). Cette même faculté de modulation est reprise pour les périmètres SEVESO.

► Plan de prévention des risques miniers

Par ailleurs, le mécanisme d'exonération facultative de taxe foncière sur les propriétés bâties existant pour les PPRT est étendu à l'identique dans les zones couvertes par un plan de prévention des risques miniers (loi du 30.3.99 relative à la responsabilité en matière de dommages consécutifs à l'exploitation minière et à la prévention des risques miniers : art.94).

■ Location meublée

Seuils de la micro-entreprise (art.18)

Les seuils de la micro-entreprise sont indexés chaque année sur le barème de l'impôt sur le revenu (loi du 4.8.08 de modernisation de l'économie : art.3).

Ainsi, pour l'année 2010, le loueur en meublé bénéficiera du régime micro-BIC si le montant de ses recettes ne dépasse pas 32 100 € (contre 32 000 € auparavant).

■ Taxe sur les plus-values

Vente de biens indivis ou démembrés (LF : art.30 / CGI : art.150 U)

Les cessions à titre onéreux (vente, échange, apport, expropriation) portant sur des immeubles bâtis ou non bâtis sont soumises à une taxe sur les plus-values.

Il existe néanmoins certains cas d'exonération, notamment si le prix de cession n'excède pas 15.000 €. Désormais, sont expressément fixées les conditions d'application de l'exonération des plus-values de cession d'immeuble dont le prix de vente n'excède pas 15.000 € dans le cas où la cession porte sur des biens indivis ou démembrés : en cas de cession d'un bien détenu en

indivision ou dont le droit de propriété est démembre, ce seuil s'apprécie au regard de chaque quote-part indivise.

Cette disposition légalise la solution déjà retenue par la doctrine concernant la cession de biens indivis (instruction 8 M-1-04 du 14.1.04) et adopte donc le même point de vue pour les détenteurs d'une quote-part indivise démembrée.

Cessions à des bailleurs sociaux (LFR : art.38 / CGI : art.150 U, II, 7° et 8°)

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

Prorogé une première fois jusqu'au 31 décembre 2009 alors qu'il devait prendre fin à la fin de l'année 2007, le dispositif est à nouveau reconduit pour deux ans et prendra fin le 31 décembre 2011.

■ **Publicité foncière**

Suppression du statut des conservateurs des hypothèques (LFR : art.21)

En juin dernier, le Conseil des ministres a fait part de son intention de supprimer le régime actuel des conservateurs des hypothèques à compter du 1^{er} janvier 2013. Pour la mise en oeuvre de cette réforme, le Gouvernement est autorisé à légiférer par voie d'ordonnance. En remplacement du salaire des conservateurs, une taxe finançant le service public de la publicité foncière sera instituée. Les conditions d'assiette, de tarif, de contrôle et de recouvrement de cette taxe, à la charge de l'usager seront identiques à celles qui existaient pour le salaire des conservateurs. Pour mémoire le salaire du conservateur s'élève à 0,10% du montant affiché dans l'acte soumis à la publicité foncière. La responsabilité du service des conservateurs sera transférée à l'Etat.

L'ordonnance devra intervenir dans un délai de six mois à compter du 31 décembre 2009 et faire l'objet d'un dépôt de projet de loi de ratification dans les trois mois suivant cette publication.

■ **Revenu de solidarité active**

Extension du RSA aux jeunes actifs de moins de 25 ans (LF : art.135/ code de l'action sociale et des familles : L.262-7-1)

Le revenu de solidarité active (RSA) est étendu aux jeunes actifs de moins de 25 ans, c'est-à-dire ceux qui ont exercé une activité professionnelle pendant un nombre déterminé d'heures de travail au cours d'une période de référence précédant la date de la demande. Un décret à paraître doit définir les conditions permettant d'en bénéficier.

RSA / aide au logement / salariés titulaires de contrats aidés (LFR : art.103)

Avant l'entrée en vigueur du RSA le 1^{er} juin 2009, les salariés titulaires d'un contrat d'avenir ou d'un contrat d'insertion - revenu minimum d'activité (CI-RMA) - étaient considérés comme allocataires du RMI même s'ils ne percevaient plus d'allocation compte tenu du niveau de leurs ressources. Ces titulaires de contrats aidés disposaient d'avantages connexes et en particulier d'une aide au logement à taux plein, ce qui n'est plus le cas aujourd'hui du fait de la disparition du statut de bénéficiaire du RMI. Leurs droits dépendent désormais exclusivement de leurs ressources et charges.

Cette situation est contraire à la volonté du Haut commissaire aux solidarités actives contre la pauvreté qui s'était engagé à ce que l'entrée en vigueur du RSA constitue toujours un gain net pour les personnes concernées. L'article 103 de la loi de finances rectificative pour 2009, résultant d'un amendement proposé par le gouvernement, corrige cette anomalie jusqu'à l'arrivée à terme des contrats aidés concernés, dans le courant de 2011.

Par conséquent, les titulaires d'un contrat d'avenir ou d'un CI-RMA conclu avant le 1^{er} juin 2009 bénéficient pour l'examen de leurs droits aux prestations d'allocation logement des dispositions applicables antérieurement à l'entrée en vigueur du RSA.

Construction, acquisition / Pass-Foncier® sous-forme de prêt / TVA à taux réduit

(instruction fiscale n° 8 A-3-09 : BOI du 5.1.10)

La loi MLE du 25 mars 2009 (art.52) a étendu le bénéfice du taux réduit de TVA aux ventes et constructions de logements neufs qui bénéficient d'un prêt Pass-Foncier®. L'instruction fiscale commente l'ensemble du dispositif qui, rappelons-le concerne les opérations engagées entre le 27 mars 2009 et le 31 décembre 2010. Concernant l'appréciation des ressources, l'administration précise qu'il y a lieu de corriger le revenu fiscal de référence dès lors que «le ou les avis d'imposition concerneraient également des personnes qui ne sont pas destinées à occuper le logement».

S'agissant d'une personne rattachée au foyer fiscal, «la correction se fait en considérant les ressources propres de la personne, à l'exclusion des ressources non individualisables du foyer fiscal». A propos de la remise en cause du taux de TVA réduit, et à l'instar de ce que l'instruction fiscale du 17 septembre 2008 prévoit pour le Pass-Foncier® sous-forme de bail à construction, l'administration précise que le bénéfice du taux de TVA réduit ne sera notamment pas remis en cause dans les cas où les conditions de mise en oeuvre de la garantie de rachat ou de la garantie de relogement sont remplies.

Exonération de taxe foncière / logements neufs à haute performance énergétique

(décret du 9.12.09 : JO du 11.12.09 / instruction 6 C-1-10 : BOI du 14.1.10)

L'article 1383-0 bis du CGI, créé par la loi de finances pour 2009 (art.107), prévoit que les constructions de logements neufs achevées à compter du 1er janvier 2009 dont la performance énergétique est supérieure à la réglementation en vigueur, pourront être exonérées de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) à concurrence de 50% ou de 100% pour cinq ans minimum après délibération d'une collectivité territoriale ou d'un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre. Le décret du 9 décembre 2009 précise que les logements neufs concernés doivent être titulaires du label «bâtiment basse consommation énergétique, BBC 2005» (arrêté du 3.5.07 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label «haute performance énergétique» : art.2, 5°).

Auparavant, la loi de finances rectificative 2006 (loi du 30.12.06 : art.31) avait permis aux collectivités territoriales et EPCI à fiscalité propre d'exonérer temporairement (pendant 5 ans suivant la fin des travaux) de TFPB, à concurrence de 50% ou de 100%, les logements achevés avant le 1^{er} janvier 1989 ayant fait l'objet, par le propriétaire, de dépenses d'équipement en faveur du développement durable et des économies d'énergie (CGI : art.1383-0 B).

L'instruction du 6 janvier 2010 commente ces deux dispositions : elle précise le champ et les modalités d'application de ces exonérations, et indique comment celles-ci s'articulent avec les autres exonérations de taxe foncière.

Dispositif «Scellier» dans les DOM et COM / plafonds de loyers et de ressources des locataires

(décret du 28.12.09 : JO du 30.12.09)

Dans les DOM et les COM, le dispositif «Scellier» est applicable aux opérations réalisées entre le 27 mai 2009 et le 31 décembre 2013. Le dispositif «Scellier intermédiaire» est, quant à lui, ouvert aux opérations réalisées jusqu'au 31 décembre 2017.

Les conditions sont identiques en métropole et en outre-mer, néanmoins il est prévu que les plafonds de loyers et de ressources peuvent être adaptés par décret.

C'est l'objet du décret du 28 décembre 2009.

Ainsi, pour les baux conclus à compter du 31 décembre 2009, les plafonds de loyer mensuel, charges non comprises, sont égaux, par m² de surface habitable à :

- 9,5 dans les départements d'outre-mer, à Saint-Barthélemy, à Saint-Martin et à Mayotte ;
- 12,6 en Polynésie française, en Nouvelle-Calédonie, à Saint-Pierre-et-Miquelon et dans îles Wallis et Futuna.

Réduction d'impôt pour investissement en outre-mer / propriétaire occupant

(décret du 30.12.09 : JO du 31.12.09)

En outre-mer l'acquisition ou la construction d'un logement neuf, que le contribuable, propriétaire occupant, s'engage à affecter à sa résidence principale pendant une durée de 5 ans, permet de bénéficier d'une réduction d'impôt.

La base de la réduction d'impôt est constituée par le prix de revient ou d'acquisition du logement. Le taux de la réduction d'impôt est de 25% et elle s'impute par dixième au titre de l'année de l'achèvement, ou de l'acquisition si elle postérieure, et des neuf années suivantes.

Ce prix de revient a été plafonné afin de limiter les effets d'aubaine que l'aide fiscale peut engendrer (loi du 27.5.09 pour le développement économique de l'outre-mer : art.38 / CGI : art.199 undecies A, 2, a).

On retient désormais celui-ci dans la limite d'une surface habitable comprise entre 50 et 150 m² et compte tenu du nombre de personnes destinées à occuper à titre principal le logement. Le décret du 30 décembre 2009 fixe cette limite comme suit :

Nombre de personnes destinées à occuper à titre principal le logement	Limites de surface habitable (en m ²)
Personne seule	65
Couple	77,5
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	90
Majoration par personne à charge supplémentaire, dans la limite de cinq personnes	12

Investissement outre-mer / réduction d'impôt / logements gérés par des bailleurs sociaux / prix de revient, plafonds de ressources et de loyer

(décret du 15.1.10 : JO du 17.1.10)

Une nouvelle réduction d'impôt accordée pour l'acquisition ou la construction par des particuliers de logements neufs donnés en location à un bailleur social a été créée par la loi pour le développement économique de l'outre-mer (loi du 27.5.09 : art.38).

La location est soumise au respect de plafonds de loyer et de ressources des locataires. Le décret du 15 janvier 2010 fixe ces plafonds annuels.

La réduction d'impôt est égale à 50% d'un montant égal au prix de revient des logements, à l'exclusion des taxes et frais d'acquisition versés et des subventions publiques reçues.

La nature des sommes retenues pour l'appréciation du prix de revient est précisée, celui-ci inclut notamment, pour leur montant réel et justifié : le prix d'acquisition du terrain, les études de sol et sondages éventuels, les dépenses de construction des voies, réseaux et branchements privés ou encore les honoraires de géomètres ou architectes...

La réduction d'impôt est également ouverte au titre de l'acquisition de logements achevés depuis plus de vingt ans faisant l'objet de travaux de réhabilitation

permettant aux logements d'acquérir des performances techniques voisines de celles des logements neufs.

Le texte précise que ces travaux s'entendent des travaux de modification ou de remise en état du gros oeuvre ou des travaux d'aménagement interne qui, par leur nature, équivalent à de la reconstruction, ainsi que des travaux d'amélioration qui leur sont indissociables.

A l'issue de la période de location (au moins égale à cinq ans), les logements sont cédés dans des conditions définies par une convention conclue entre le propriétaire et l'organisme locataire au plus tard lors de la conclusion du bail (convenant notamment du prix de cession), à l'organisme locataire ou à des personnes physiques choisis par lui et répondant à des plafonds de ressources. Ces derniers correspondent aux plafonds PSLA (CCH : R.331-76-5-1).

Crédit d'impôt développement durable / caractéristiques techniques et performances énergétiques minimales

(arrêté du 30.12.09 : JO du 1.1.10)

L'arrêté rehausse les caractéristiques techniques et les critères de performances minimales requis pour bénéficier de l'avantage fiscal. Cette modification a pour objet de faire bénéficier du crédit d'impôt les dépenses d'équipements les plus innovants et les plus économes en énergie ; elle s'applique aux travaux entrepris à compter du 1^{er} janvier 2010.

Revenus fonciers / compteurs individuels d'eau et répartiteurs de frais de chauffage / dépenses d'amélioration dissociables et déductibles (CE : 16.11.09)

Sont déductibles des revenus fonciers les dépenses d'amélioration afférentes aux locaux d'habitation, à l'exclusion des frais correspondant à des travaux de construction, de reconstruction ou d'agrandissement (CGI : art.31 I 1°). Dans son arrêt du 16 novembre 2009, le Conseil d'Etat apprécie le caractère dissociable de travaux d'installation de compteurs individuels d'eau et de répartiteurs de frais de chauffage, qu'il qualifie de travaux d'amélioration d'équipements anciens. L'objet de ces dépenses étant distinct des travaux de restructuration de l'immeuble, on peut donc les considérer comme des dépenses d'amélioration, dissociables et déductibles.

Réduction d'impôt pour les loueurs en meublé non-professionnels

(instruction 5 B-2-10 : BOI du 13.1.10)

La loi de finances pour 2009 (loi du 27.12.08 : art.90) a créé une réduction d'impôt en faveur des loueurs en meublé non professionnels qui acquièrent, à compter du 1^{er} janvier 2009, un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement, un logement achevé depuis au moins quinze ans ayant fait l'objet d'une réhabilitation ou d'une rénovation, et le destinent à la location meublée.

Le logement doit être compris dans une résidence pour personnes âgées ou adultes handicapés, une résidence pour étudiants, une résidence de tourisme classée ou un établissement de soins de longue durée.

Pour bénéficier de la réduction d'impôt, le propriétaire doit s'engager à louer le logement pendant au moins neuf ans à l'exploitant de l'établissement ou de la résidence.

La réduction d'impôt est égale à 5% du prix de revient du logement, et son montant annuel est plafonné à 25.000 €.

L'instruction commente ce dispositif en précisant notamment son champ d'application, ainsi que les conditions et modalités d'application de la réduction d'impôt (engagement et condition de location, fait générateur, base, taux, etc...). Elle délivre également un modèle d'engagement à produire par les propriétaires de logements.

Cession de la seule dépendance de la résidence principale / plus-value / exonération d'impôt sur le revenu

(CE : 25.11.09)

La plus-value réalisée par une personne physique à l'occasion de la cession de sa résidence principale est exonérée du paiement d'impôt sur le revenu (CGI : art.150 V, II). La notion de résidence principale comprend la résidence habituelle du propriétaire et ses dépendances immédiates et nécessaires. La cession de la seule dépendance immédiate et nécessaire, indépendamment de la cession concomitante de la résidence principale elle-même, n'ouvre pas droit à l'exonération de la plus-value.

En revanche, résidence habituelle et dépendances peuvent être cédées à des acquéreurs différents.



LOCATION

Caution et assurances impayés de loyers

■ Exception à l'interdiction du cumul caution assurance (loi du 24.11.09 : JO du 25.11.09)

Depuis la loi MLE du 25 mars 2009, il n'est plus possible pour les bailleurs ayant souscrit une assurance garantissant les obligations locatives de demander aux locataires d'un cautionnement (loi du 6.7.89 : art.22-1). La loi du 24 novembre 2009 relative à l'orientation et à la formation professionnelle vient d'introduire deux exceptions à cette règle : les étudiants et les apprentis. Le cumul d'une assurance contre les impayés de loyers et d'un cautionnement est donc possible pour les étudiants et les apprentis. Toutefois s'agissant d'une GRL, garantie des risques locatifs, cette exception n'est pas admise. Par convention entre l'Association Pour l'Accès aux Garanties Locatives (APAGL) et les assureurs, la GRL exclut tout cumul avec une caution.

■ **Cautionnement par une personne morale**
(décret du 28.12.09 : JO du 30.12.09)

Outre l'interdiction au bailleur personne physique ou morale d'exiger un cautionnement s'il a souscrit une assurance garantissant les obligations locatives, l'article 22-1 de la loi de 89 prévoit que même en l'absence d'une telle assurance, le bailleur personne morale, autre qu'une SCI familiale, ne peut exiger un cautionnement que si le logement est loué à un étudiant non boursier de l'enseignement supérieur ou s'il est apporté par certains organismes. Le décret du 28 décembre 2009 précise lesquels : les FSL et fonds locaux, les organismes collecteurs du 1% logement (Action Logement), les associations auxquelles un FSL ou un fonds local accorde sa garantie, tous les organismes ou associations qui apportent à titre gratuit leur caution à un candidat à la location afin de favoriser son accès au logement.

Travaux d'économie d'énergie dans un logement en location : contribution du locataire au partage des économies de charges (décrets et arrêtés du 23.11.09 : JO du 25.11.09)

La loi MLE du 25 mars 2009 (art.119) a prévu qu'une contribution financière en sus du loyer et des charges peut être demandée au locataire lorsque le bailleur a réalisé dans le logement loué, ou dans les parties communes de l'immeuble, des travaux d'économies d'énergie.

Cette contribution peut être demandée au locataire au titre du partage des économies de charges à partir de la date d'achèvement des travaux, sous certaines conditions cumulatives :

- les travaux bénéficient directement au locataire ;
- l'exécution des travaux est justifiée au locataire et doivent avoir fait l'objet d'une concertation préalable ;
- soit un ensemble de travaux a été réalisé dans le logement, soit le logement atteint, après travaux, un niveau minimal de performance énergétique.

Cette participation financière est indiquée sur l'avis d'échéance le cas échéant et la quittance remise au locataire. Elle est doublement limitée :

- dans sa durée : elle ne pourra plus être versée au-delà de quinze années ;
- dans son montant qui est fixe et non révisable : elle ne peut être supérieure à la moitié du montant de l'économie d'énergie estimée ou supérieure au forfait fixé en fonction du nombre de pièces du logement.

Les deux décrets et arrêtés du 23 novembre précisent respectivement les conditions d'application de cette participation dans le parc privé (logements soumis à la loi du 6 juillet 1989) et dans le parc social (y compris dans les SEM pour les logements conventionnés), notamment la liste des travaux éligibles à réaliser, les niveaux minimaux de performance énergétique à atteindre, ainsi que les modalités d'évaluation des économies d'énergie, de calcul du montant de la participation demandée au locataire du logement et de contrôle de ces évaluations après travaux.

Certaines dispositions sont identiques pour le parc privé et le parc social.

Conditions liées aux travaux et à la date d'achèvement du bâtiment

La contribution du locataire ne peut être demandée par le bailleur qu'en cas de réalisation de certains travaux. Selon la date d'achèvement du bâtiment concerné et la qualité du bailleur (privé ou public), celui-ci peut avoir le choix entre deux options de travaux.

► *Soit il s'agit de la réalisation d'un bouquet de travaux* dans le logement, c'est-à-dire d'une combinaison d'au moins deux actions d'amélioration de la performance énergétique parmi une liste de travaux (isolation thermique des toitures, des murs donnant sur l'extérieur, des parois vitrées et portes donnant sur l'extérieur...).

► *Soit il s'agit d'atteindre une performance énergétique globale* en réalisant des travaux permettant de limiter la consommation d'énergie du bâtiment pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire, le refroidissement, l'éclairage, en dessous d'un seuil fixé par arrêtés (arrêtés du 23.11.09). Une étude thermique préalable réalisée par un bureau d'études détermine les travaux à effectuer pour atteindre cette performance énergétique globale.

Les caractéristiques techniques minimales des travaux entrant dans la composition du bouquet de travaux sont identiques à celles de l'éco Prêt à taux zéro pour le parc privé, et celles de l'éco Prêt logement social pour le parc public.

Par conséquent, le bailleur privé pourrait cumuler l'Eco prêt à 0%, le crédit d'impôt, les aides de l'Anah (et des collectivités le cas échéant) pour financer ces travaux et demander au locataire de participer à hauteur de la moitié de l'économie d'énergie estimée après travaux.

► *Bâtiments concernés par les travaux*

La possibilité pour le bailleur privé ou social d'opter soit pour le bouquet de travaux, soit pour l'atteinte d'une performance énergétique globale est fonction de la date d'achèvement du bâtiment concerné.

Parc privé

- si le bâtiment a été achevé avant le 1^{er} janvier 1948 : le bailleur ne peut opter que pour le bouquet de travaux ;

- si le bâtiment a été achevé entre le 1^{er} janvier 1948 et le 31 décembre 1989 : le bailleur doit atteindre une performance énergétique globale minimale. Toutefois, s'il ne détient pas plus de trois logements locatifs au sein de l'immeuble concerné, il peut choisir le bouquet de travaux. Cette option devrait être majoritairement appliquée dans le parc privé, du fait de la large proportion de «petits propriétaires». La performance globale est quant à elle réservée aux gros bailleurs qui entreprendront des travaux d'efficacité énergétique dans leurs immeubles ;

- si le bâtiment a été achevé après le 1^{er} janvier 1990 : le bailleur ne peut demander de contribution au locataire au titre du décret et de l'arrêté du 23 novembre 2009.

Parc public

- si le bâtiment a été achevé avant le 1^{er} janvier 1948 : le bailleur ne peut opter que pour le bouquet de travaux ;
- si le bâtiment a été achevé à partir du 1^{er} janvier 1948 : le bailleur doit atteindre une performance énergétique globale minimale, sauf s'il ne détient pas plus de trois logements locatifs dans l'immeuble concerné, auquel cas il pourra opter pour la réalisation d'un bouquet de travaux.

Condition de forme

A l'issue des travaux, une ligne supplémentaire en sus des lignes relatives au «loyer» et aux «charges» intitulée «Contribution au partage de l'économie de charges» doit figurer sur la quittance remise au locataire et l'avis d'échéance le cas échéant.

Le versement de la contribution est exigible à partir du mois civil qui suit la date de fin des travaux.

En cas de départ du locataire et de conclusion d'un nouveau bail, le bailleur doit apporter au nouveau locataire les éléments propres à justifier les travaux réalisés et le maintien de cette contribution et l'informer sur son terme.

Modalités de calcul de la contribution du locataire

Les modalités de calcul de la contribution du locataire diffèrent selon que les travaux sont effectués par un bailleur privé ou un bailleur public et en fonction de la date d'achèvement du bâtiment.

Parc privé et parc public : bâtiments achevés avant le 1^{er} janvier 1948

Dans ce cas, il s'agit automatiquement de la réalisation d'un bouquet de travaux.

La contribution mensuelle demandée au locataire est forfaitaire, fixe et non révisable. Elle s'élève à :

- 10 € pour les logements comprenant une pièce principale ;
- 15 € pour les logements comprenant deux ou trois pièces principales ;
- 20 € pour les logements comprenant quatre pièces principales et plus.

Il est prévu que ce forfait pourra être réactualisé par arrêté tous les 3 ans en fonction de l'évolution de l'IRL pour les nouveaux travaux d'économie d'énergie réalisés pouvant donner lieu à une nouvelle contribution. Ces nouveaux forfaits ne s'appliqueront qu'aux travaux d'efficacité énergétique réalisés après la date de publication de l'arrêté modificatif.

Parc privé : bâtiments achevés entre le 1^{er} janvier 1948 et le 1^{er} janvier 1990

Que le bailleur privé opte pour la performance énergétique globale ou pour le bouquet de travaux, la contribution fixe et non révisable peut être calculée de deux manières (arrêté du 23.11.09 : annexe 1) :

- soit sur la base d'une estimation de l'économie d'énergie mensuelle en euros calculée à partir de la méthode réglementaire Th-C-E ex ;
- soit sur la base d'une estimation de l'économie d'énergie mensuelle en euros calculée à partir de la

méthode de calcul conventionnel applicable au diagnostic de performance énergétique (DPE).

Dans les deux cas, la contribution du locataire est au plus égale à la moitié de l'économie d'énergie estimée du logement.

Toutefois, lorsque les caractéristiques de construction du bâtiment sont incompatibles avec la méthode de calcul ou lorsque le bailleur privé ne détient pas plus de trois logements locatifs dans l'immeuble considéré, la contribution mensuelle peut être forfaitaire, fixe et non révisable. Elle varie alors selon le nombre de pièces composant le logement, atteignant 10, 15 ou 20 euros par mois ([cf. § Parc privé et parc public : bâtiments achevés avant le 1^{er} janvier 1948](#)).

Parc public : bâtiments achevés après le 1^{er} janvier 1948

Le bailleur peut demander à son locataire une contribution mensuelle fixe et non révisable, calculée sur la base de l'estimation d'économie d'énergie mensuelle. Elle est au plus égale à la moitié de l'économie d'énergie estimée du logement, calculée selon la méthode réglementaire Th-C-E ex.

Parc public : bailleur social détenant au plus 3 logements dans le bâtiment

Les bailleurs sociaux ne détenant pas plus de trois logements locatifs dans le bâtiment concerné par les travaux peuvent bénéficier d'une contribution mensuelle forfaitaire, fixe et non révisable. Elle varie alors selon le nombre de pièces composant le logement, atteignant 10, 15 ou 20 € ([cf. § Parc privé et parc public : bâtiments achevés avant le 1^{er} janvier 1948](#)).

Les travaux peuvent-ils être imposés au locataire ?

Travaux sur les parties communes et sur les parties privatives d'un autre logement de l'immeuble

Les travaux de rénovation énergétique peuvent être qualifiés de travaux d'amélioration.

La loi impose au locataire de tolérer l'exécution des travaux d'amélioration dès lors qu'ils sont réalisés dans les parties communes ou les parties privatives des autres logements que le sien (loi du 6.7.89 : art.7-e).

Travaux sur les parties privatives du logement loué

Sauf accord express du locataire en place, le bailleur ne pourra pas lui imposer des travaux de rénovation énergétique dans son logement, et lui demander une participation financière pour ces travaux (loi du 6.7.89 : art.17-e).

Travaux communs à l'immeuble en copropriété affectant les parties privatives

En vertu de la loi du 10 juillet 1965, sauf à se prévaloir des dispositions du code civil relatives à la diminution du prix du loyer lorsque les travaux durent plus de quarante jours et à la résiliation du bail si les travaux rendent le logement inhabitable (code civil : art.1724 al.2 et 3), le locataire d'un logement situé dans un immeuble soumis au statut de la copropriété doit laisser exécuter, même à l'intérieur des parties privatives, les

travaux décidés par l'assemblée générale relevant de l'article 25-g.

Il s'agit des travaux d'économie d'énergie portant sur l'isolation thermique du bâtiment, le renouvellement de l'air, le système de chauffage - remplacement d'une chaudière collective par exemple - et la production d'eau chaude, qui ne relèvent pas de l'article 24 et qui sont amortissables sur une période inférieure à dix ans (loi du 10.7.65 : art.9).

A cet égard, le projet de loi Grenelle II prévoit de simplifier l'article 25-g en visant plus généralement «les travaux d'économie d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre». En outre, il introduit la possibilité pour l'assemblée générale de voter l'exécution de «travaux d'intérêt commun réalisés sur les parties privatives» tels que le changement des fenêtres des lots de l'immeuble. De tels travaux d'économie d'énergie mis en oeuvre dans les parties privatives pourraient dès lors s'imposer au locataire en vertu de l'article 9 de la loi 10 juillet 1965.

En savoir plus : cf. [Analyse juridique n° 2009-18](#).

Bailleurs privés / nouvelle Garantie universelle des Risques Locatifs

(décret du 23.12.09 : JO du 26.12.09)

Initialement instaurée dans le cadre d'une convention entre le 1% logement (devenu Action Logement) et l'Etat, la GRL première génération n'ayant pas rencontré le succès escompté, une nouvelle GRL plus simple, couvrant un plus grand nombre de locataires et dont le fondement est législatif, est proposée aux bailleurs.

La GRL continue d'être basée sur la souscription facultative par les bailleurs d'un contrat d'assurance garantissant le risque d'impayés de loyers et les dégradations locatives auprès de l'un des assureurs adhérent au dispositif, mais son architecture est modifiée.

Alors que la GRL I était destinée à plusieurs catégories de locataires selon des critères difficilement lisibles pour les bailleurs (ils devaient avoir un taux d'effort entre 33 et 50% ou un taux d'effort entre 0 et 50% et ne pas répondre aux critères usuels des assureurs -CCD, emploi précaire, en recherche d'emploi, étudiants-, ou ne pas être en mesure de présenter la caution d'un tiers), la nouvelle GRL est accordée pour tout locataire quel que soit son statut professionnel, dont le taux d'effort se situe entre 0 et 50%².

Il y a toutefois désormais un plafond de loyer (2 000 € mensuels loyer et charges TTC) au-delà duquel la GRL n'est pas accordée au bailleur.

L'obligation pour les candidats locataires d'obtenir, un passeport PASS-GRL® auprès d'un CIL (organisme gestionnaire d'Action Logement) ou sur le site internet

de la SAS GRL Gestion (formalité qu'ils devaient accomplir avant l'établissement du bail), est supprimée. Désormais, c'est l'assureur qui vérifie, au regard des pièces justificatives transmises par le bailleur, l'éligibilité du logement et du locataire au contrat d'assurance GRL.

Les impayés de loyers et charges locatives peuvent être indemnisés dans la limite de 70 000 € TTC :

- soit en cas d'impayé total pendant 2 mois consécutifs ou non ;

- soit en cas d'impayé partiel, atteignant au moins 1 mois de loyer (charges et taxes locatives incluses) apprécié sur une période de 12 mois, déduction faite des aides au logement versées au bailleur.

Les dégradations locatives sont couvertes dans la limite de 7 700 € TTC par sinistre et par logement et 3 500 € pour les meublés (frais de procédure inclus). Auparavant, les loyers et les charges étaient garantis dans la limite de 2 300 € par mois, même si le loyer pratiqué pouvait être supérieur. Le montant de garantie maximum pour les dégradations locatives était identique, mais sans distinction pour les meublés.

Comme la GRL 1, la GRL 2 sera proposée par les entreprises d'assurance et les mutuelles d'assurance qui auront signé individuellement une convention avec l'APAGL et dont la liste figurera sur le site de l'APAGL au fur et à mesure des signatures des conventions : www.grl.fr

Le GEMA (Groupement des Entreprises Mutuelles d'Assurance, représentant les mutuelles d'assurance) et la FFSA (Fédération Française des Sociétés d'Assurances, regroupant 254 entreprises représentant 90% du marché français) se sont engagés à promouvoir le dispositif auprès de leurs adhérents.

Le montant de la prime d'assurance, déductible des revenus fonciers, est fixé par l'assureur, indépendamment de la situation du locataire. Il était antérieurement encadré (maximum 1,8% des loyers et charges pour les administrateurs de biens et 2,5% pour les bailleurs gérant en direct) d'où l'intérêt pour le bailleur de s'adresser à plusieurs assureurs.

Dès lors que l'assureur a adhéré au dispositif et que le logement est éligible à la GRL, il s'engage à ne pas proposer au bailleur qui gère en direct son (ou ses) logement(s) une assurance impayé de loyers autre que la GRL. Il peut en revanche proposer une assurance autre, s'il s'agit d'une location dont le loyer est supérieur à 2 000 € mensuels charges comprises. S'il s'agit d'un administrateur de biens, l'assureur s'engage à lui proposer une GRL pour au moins 80% des logements éligibles qu'il gère.

La GRL est par convention entre l'Association Pour l'Accès aux Garanties Locatives (APAGL) et les assureurs exclusive de toute caution, sans exception

² Taux d'effort = le loyer mensuel (charges et taxes locatives incluses) / ressources mensuelles (allocation logement incluse).

pour les étudiants et apprentis comme le permet la loi du 24 novembre 2009 pour les locations nues.

► *En cas d'impayés*

Le bailleur s'adresse directement à son assureur pour l'indemnisation.

L'assureur doit saisir l'APAGL qui réalisera une analyse de la situation familiale, sociale et financière du locataire. Lorsqu'il s'agit d'un locataire dont le taux d'effort à l'entrée dans les lieux est compris entre 28% et 50%, ou d'un locataire dans une situation de précarité au regard de l'accès au logement (intérim, chômage, CDD), si cela s'avère nécessaire, l'APAGL assurera le traitement social de la situation du locataire de bonne foi (plan d'apurement de la dette de loyers) ; celui-ci est assorti de l'obligation pour le locataire de reprendre au moins partiellement, dans un premier temps, le paiement de ses loyers courants.

L'assureur se charge du remboursement par le locataire des sommes indemnisées (procédure contentieuse). Le fait que le bailleur soit assuré ne doit donc en aucun cas inciter le locataire à ne pas payer son loyer et ses charges.

Action Logement ou l'Etat, selon le profil du locataire, apportera une compensation financière aux assureurs permettant de couvrir la sur-sinistralité liée aux défaillances des locataires qui présentent un taux d'effort compris entre 28% et 50%, ainsi que des locataires en situation précaire dont le taux est inférieur à 50%.

Action Logement prendra en charge les salariés du secteur privé non agricole (CDI, CDD, intérim) et retraités, les jeunes et les étudiants boursiers. L'Etat prendra en charge les fonctionnaires, les locataires percevant les minimas sociaux et les autres professions non salariées.

Notons enfin que la GRL 1 reste applicable aux contrats souscrits par les bailleurs avec un assureur avant le 27 décembre 2009.

A partir du 1^{er} janvier 2010, la Garantie LOCA-PASS® ne pourra plus être distribuée dans le parc privé.

En revanche, la Garantie LOCA-PASS® reste en vigueur dans le parc social.

En savoir plus : cf. [Analyse juridique n° 2009-21](#).

Loyers maximal des conventions APL conclues en 2010 (circulaire DHUP du 30.12.09)

En application de la loi MLLE du 25 mars 2009 (art.65), la circulaire du 30 décembre fixe les valeurs des loyers et redevances maximaux, par zone, des logements et des foyers qui font l'objet d'une convention APL en 2010. Pour la première fois depuis la mise en place du nouveau conventionnement Anah, les conventions APL conclues à ce titre ne font plus l'objet d'une circulaire spécifique. Les valeurs plafonds indiquées dans le texte correspondent à des maximaux à ne pas dépasser. Des prix inférieurs, quel que soit le financement, peuvent

être inscrits dans les conventions si le contexte de l'opération le justifie afin de garantir, notamment, la solvabilité des locataires et le caractère social du logement. Les loyers plafonds fixés dans les conventions doivent rester inférieurs aux prix du marché local. Par ailleurs, le texte rappelle les modalités à appliquer pour la révision des loyers et des redevances des conventions en cours.

Supplément de Loyer de Solidarité (SLS)

(décret du 30.12.09 : JO du 31.12.09 ; arrêté du 30.12.09 : JO du 31.12.09)

Ce décret détermine comment prendre en compte la modification de la composition du ménage ou de ses ressources pour le calcul du SLS.

Il précise par ailleurs, les seuils et les modalités applicables à la modulation du SLS dans le cadre des conventions d'utilité sociale prévues par la loi du 25 mars 2009. Cette faculté concerne les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements.

Prise en compte de la modification de la composition du ménage ou des ressources

(art.3 ; CCH : R.441-23)

La modification de la composition du ménage ou de ses ressources pour le calcul du dépassement du plafond de ressources est prise en compte à partir du mois qui suit la survenance de l'évènement et sur la base de justificatifs dûment transmis à l'organisme d'HLM dans le délai de trois mois suivant la survenance de l'évènement. En cas de transmission de ces pièces après ce délai, cette modification est prise en compte à partir du mois qui suit cette transmission.

Modulation du SLS dans les CUS (art.1 et 2 ; CCH : R.441-21-1)

Les zones concernées par le dispositif de modulation sont les zones dites «tendues» A, B1 et B2 par référence au classement des communes par zone applicable à certaines aides au logement (arrêté du 30.12.09 : JO du 31.12.09).

Le dispositif de modulation consiste à minorer ou à majorer le coefficient de dépassement du plafond de ressources selon des tranches de dépassement.

Trois tranches de dépassement sont prévues au sein desquelles l'organisme bailleur pourra introduire des paliers intermédiaires et moduler la valeur ajoutée en fonction de ces paliers.

<i>Dépassement des plafonds de ressources égal à 20 %</i>	<i>Valeur du coefficient de dépassement entre 0,13 et 0,34</i>
<i>Dépassement supplémentaire de 1 % au-dessus de 20 % jusqu'à 59 %</i>	<i>Valeur du coefficient de dépassement entre 0,030 et 0,075</i>
<i>de 60 % jusqu'à 149 %</i>	<i>entre 0,060 et 0,090</i>
<i>à partir de 150 %</i>	<i>entre 0,090 et 0,105</i>

En savoir plus : [Analyse juridique n° 2009-20](#) et [Analyse juridique n° 2008-37](#).

Répertoire des logements locatifs des

baillleurs sociaux (décret du 2.12.09 : JO du 4.12.09)

Afin d'améliorer la connaissance des données en matière de logement, la loi MLE du 25 mars 2009 a instauré un répertoire des logements locatifs sociaux (CCH : L.411-10). Il est tenu par le ministère chargé du Logement et recense les logements dont sont propriétaires ou usufruitiers sur une année civile certains bailleurs sociaux.

Le préfet de région doit communiquer au préfet de département, aux conseils généraux ayant conclu une convention de délégation de compétence et aux EPCI ayant conclu une convention avec l'Etat, les informations du répertoire relatives à chaque logement situé sur leur territoire. Le décret du 2 décembre 2009 liste les informations que doivent transmettre chaque année avant le 1^{er} mars les bailleurs concernés au service statistique ministériel du logement, et précise les conditions (quelles informations et à qui) dans lesquelles les informations extraites du répertoire peuvent être communiquées à des tiers. Un arrêté (à paraître) fixera la liste détaillée des informations et leurs modalités de collecte et de transmission.

Il faut rappeler que le défaut de transmission des informations nécessaires à la tenue du répertoire ou la transmission d'informations erronées est sanctionné par une amende de 100 € par tranche de 100 logements au profit de la caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS). Ces dispositions sont applicables à compter du 1^{er} janvier 2010 pour les bailleurs propriétaires de plus de 1 000 logements locatifs.

La convention d'utilité sociale (CUS)

(loi du 15.3.09 : JO du 27.3.09 et décret du 3.12.09 : JO du 4.12.09)

La loi MLE du 25 mars 2009 (art.1) a substitué au conventionnement global de patrimoine le conventionnement d'utilité sociale (CUS). Elle rend obligatoire la signature d'une convention d'utilité sociale avant le 31 décembre 2010.

La CUS a pour objet de préciser :

- la politique patrimoniale et d'investissement de l'organisme (plan de mise en vente des logements, constructions) ;
- la politique sociale de l'organisme, développée dans le cahier des charges de gestion sociale, (plan d'actions pour l'accueil des populations sortant des dispositifs d'accueil, d'hébergement et d'insertion...) ;
- la politique de l'organisme pour la qualité du service rendu aux locataires.

Plus de 950 conventions, établies sur la base des plans stratégiques de patrimoine et dans le respect des programmes locaux de l'habitat, portant sur 4 650 000 logements environ, doivent être adressées aux préfets avant le 30 juin 2010 et signées avant le 31 décembre 2010.

Le décret précise le mode d'élaboration des CUS, notamment les modalités d'association des établissements publics de coopération intercommunale

dotés d'un programme local de l'habitat et des départements ainsi que les modalités de concertation avec les représentants des locataires (c'est l'organisme HLM qui pilote l'association et la concertation) et leur contenu (engagements, objectifs, indicateurs de performance).

Le contenu de la CUS

La CUS est établie pour une période de six ans renouvelable, entre un organisme HLM et l'Etat (représenté par le préfet de région du siège social de l'organisme concerné, sur proposition du préfet du département dans lequel est situé le siège social de l'organisme, après avis, le cas échéant, du ou des préfets des autres départements concernés). Si l'organisme HLM dispose d'un patrimoine locatif dans une autre région que celle de son siège social, le préfet de région doit recueillir l'avis du ou des préfets des régions concernées.

Sur chaque aspect de la politique de l'organisme HLM, la CUS comporte :

- un état des lieux de l'activité patrimoniale, sociale et de qualité de service ;
- les orientations stratégiques ;
- le programme d'action.

Elle prévoit un dispositif de modulation du supplément de loyer de solidarité. Elle comporte un classement de tous les immeubles ou ensembles immobiliers en catégories après concertation avec les associations de locataires. Cependant, l'organisme qui ne procède pas à la remise en ordre des loyers peut classer son patrimoine de façon simplifiée en fonction du financement principal d'origine et du conventionnement éventuel.

Pour mémoire : la remise en ordre des loyers peut être repoussée à la deuxième CUS. Elle est facultative pour la première.

Elaboration de la convention d'utilité sociale

La CUS est établie sur la base du plan stratégique de patrimoine. Son élaboration se déroule en plusieurs étapes :

1- Approbation du plan stratégique de patrimoine (ou actualisation du plan stratégique de patrimoine s'il a été établi avant le 1^{er} janvier 2008 afin que sa date d'effet et sa durée soient cohérentes avec celles de la convention) par délibération du conseil d'administration et transmission de la délibération au préfet signataire de la convention, au préfet du département du lieu du siège social de l'organisme, et le cas échéant, au maire de la commune ou au président de l'EPCI ou du conseil général de rattachement de l'organisme.

2- Engagement de la procédure d'élaboration de la convention par délibération du conseil d'administration de l'organisme et transmission de cette délibération aux signataires obligatoires et aux personnes publiques associées.

La délibération comprend les modalités de l'association des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) dotés d'un programme local de l'habitat

(PLH) et des départements pour les logements situés sur son territoire.

A minima, chaque organisme HLM doit transmettre à chaque personne publique associée certains documents (états des lieux, orientations stratégiques, programmes d'action) pour les logements situés sur son territoire et organiser une réunion de présentation et d'échange au moins un mois après la transmission des différents documents. Cette association avec des collectivités territoriales prend fin à l'adoption du projet de convention et au plus tard le 31 mai 2010.

3- Adoption du projet de convention par le conseil d'administration et transmission au préfet du département de son siège social avant le 30 juin 2010.

4- Signature de la CUS avec le préfet de région au plus tard le 31 décembre 2010.

Pour les organismes ayant délibéré pour engager la procédure d'élaboration de la convention avant le 4 décembre 2009, la délibération du conseil d'administration peut se limiter à préciser les modalités de l'association des établissements publics de coopération intercommunale dotés d'un programme local de l'habitat et des départements.

Engagements, objectifs et indicateurs

Chaque aspect de la politique de l'organisme fait l'objet d'engagements et d'objectifs dont le respect est évalué à l'aide des indicateurs (26) par département ou par segment de patrimoine.

Ces engagements portent sur :

- le développement de l'offre de logements ;
- le développement de l'offre d'insertion, d'hébergement et d'accueil temporaire ;
- la dynamique patrimoniale et le développement durable ;
- la mise en vente de logements aux occupants ;
- les mutations ;
- le droit au logement opposable ;
- la prévention des expulsions ;
- la qualité du service rendu aux locataires ;
- la performance de la gestion.

D'autres engagements et objectifs qualitatifs peuvent être ajoutés à la demande du préfet de région, sans que des sanctions puissent être applicables en cas de non respect des engagements.

Les objectifs et les indicateurs sont fixés pour six ans, durée de la convention. Une évaluation est réalisée tous les deux ans.

Deux indicateurs font l'objet d'un traitement particulier :

- *L'indicateur d'occupation sociale* fixe le pourcentage des logements occupés par des ménages dont les ressources n'excèdent pas 60% des plafonds HLM par segment de patrimoine. Si ces objectifs ne sont pas respectés au cours de la convention, le préfet demande à l'organisme de lui faire, dans le délai d'un mois, des propositions tendant à la réalisation des objectifs, de telle sorte, notamment, que deux tiers des logements attribués dans ces immeubles postérieurement à cette notification le soient à des ménages dont les ressources n'excèdent pas 60% des plafonds de ressources HLM

jusqu'à ce que l'organisme établisse que les objectifs sont à nouveau respectés.

- *L'indicateur relatif à la vente du patrimoine* est accompagné d'une prévision du nombre de logements vendus par segment de patrimoine, par an et en cumulé sur les six ans. Les logements mis en commercialisation par l'organisme, pour lesquels il apparaîtrait que les efforts de commercialisation ont été insuffisants, ne sont pas pris dans le décompte des logements. Lorsqu'au cours de la durée de la convention, le nombre de logements vendus est significativement inférieur à la prévision, le préfet demande à l'organisme de lui faire, dans le délai d'un mois, des propositions tendant à la révision de son plan de mise en vente.

Lorsque les objectifs et indicateurs obligatoires n'ont pas été respectés du fait de l'organisme, le préfet engage une procédure contradictoire qui peut entraîner une sanction financière plafonnée et recouvrée au bénéfice de la CGLLS / Caisse de garantie du logement locatif social (CCH : L.445-1).

Indépendamment des engagements et des objectifs obligatoires, dans une partie différente de la convention, le préfet signataire de la convention et, le cas échéant, le président de l'EPCI ou du conseil général de rattachement de l'organisme peuvent conjointement avec l'organisme, pour certains aspects de sa politique, fixer des objectifs qui feront l'objet d'une évaluation qualitative ne pouvant en aucun cas donner lieu à l'application d'une sanction.

Mesures diverses

► *SLS / Dérogation au barème national (décret du 3.12.09 : art.11)*

La possibilité de déroger au barème national du SLS est prorogé d'un an, soit jusqu'au 1^{er} janvier 2011.

► *Révision des loyers plafonds (décret du 3.12.09 : art. 7)*

Le prix en euros par mètre carré fixé dans le cahier des charges pour déterminer le montant maximal des loyers d'un immeuble ou d'un ensemble immobilier et le montant du loyer maximal applicable à chaque logement sont révisés chaque année au 1^{er} janvier en fonction de l'indice de référence des loyers (loi du 6.7.89 : art.17 d). La date de l'indice de référence des loyers prise en compte pour cette révision est celle du deuxième trimestre de l'année précédente.

Remarque : les dispositions du projet de décret relatives à la convention d'utilité sociale «accession» ont été supprimées. Cet élargissement du champ des CUS a été repoussé par le Conseil d'Etat au motif que la loi du 25 mars 2009 n'avait pas prévu cette possibilité.

En savoir plus : [Habitat Actualité n° 108, mars 2009.](#)

HLM / droit au maintien dans les lieux

(décret et arrêté du 8.12.09 : JO du 10.12.09)

Les locataires dont les ressources sont au moins deux fois supérieures aux plafonds fixés pour l'attribution des

logements HLM perdent leur droit au maintien dans les lieux (loi MLE / CCH : L.442-3-3). Ces dispositions concernent les logements sociaux situés dans des zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements. Il s'agit des zones A et B1 définies par l'arrêté du 29 avril 2009 relatif au classement des communes par zone applicable à certaines aides au logement.

HLM / prix de location des meubles

(arrêté du 7.12.09 : JO du 19.12.09)

Les organismes HLM qui louent un logement meublé à certains organismes ou personnes morales en vue de la sous-location peuvent majorer le loyer du prix de location des meubles (CCH : L.442-8-1).

De la même manière, lorsque le logement de sous-location est meublé, le loyer peut être majoré du prix de la location des meubles (CCH : L.442-8-3-1). Les plafonds mensuels de loyer pour la location des meubles ne peuvent excéder 24 € pour un studio ou un T1bis, augmenté de 7 € par pièce supplémentaire pour 2010. Ces plafonds sont révisibles au 1^{er} janvier de chaque année en fonction de l'évolution de l'IRL (loi du 6.7.89 : art.17 d). La date de référence de l'IRL est celle du second trimestre de l'année précédente.

Plafonds de ressources HLM

Les logements HLM sont réservés à des personnes physiques dont les ressources n'excèdent pas, pour l'ensemble des personnes vivant au foyer, des plafonds fixés par arrêté.

La révision de ces plafonds de ressources suppose :

- un décret visant à préciser les modalités de la révision (notamment l'indice de référence à retenir). La loi MLE a prévu une révision annuellement en tenant compte de la variation de l'indice de référence des loyers/IRL (loi du 25.3.09 : art.65) dont les modalités seront fixées par décret ;
- un arrêté fixant les nouveaux plafonds applicables.

Dans l'attente de ces textes, il convient donc à compter du 1^{er} janvier 2010, de continuer à appliquer les plafonds de ressources qui résultent de l'arrêté du 25 mai 2009 pour l'attribution des logements HLM.

En savoir plus : [Analyse juridique n° 2009-09](#).

Pour le calcul du SLS, à compter du 1^{er} janvier 2010, il convient également d'appliquer les plafonds qui résultent de l'arrêté du 25 mai 2009.

L'article L.441-3 du code de la construction et de l'habitation prévoit que «les plafonds pris en compte sont ceux qui sont applicables à la date à laquelle le supplément de loyer est exigé». Le SLS est exigé au 1^{er} janvier sur la base des plafonds de ressources connus à cette date. Ce montant restant valable pour l'année civile entière.

Ce point n'est pas confirmé par la DGALN (pour mémoire, le SLS a été fixé au 1^{er} janvier 2009 sur la base des plafonds de ressources en vigueur à cette date. La

baisse des plafonds de ressources au 1^{er} juin 2009 de 10,3% n'a pas été répercutée). L'application de plafonds diminués de 10,30%, au 1^{er} janvier 2010 devrait avoir pour conséquence d'assujettir au SLS, de nouveaux locataires.

Pour les plafonds de ressources applicables dans certaines opérations

Les plafonds HLM servent également de référence dans le cadre d'autres réglementations, notamment les opérations financées avec un prêt d'accession sociale (PAS), avec un prêt locatif intermédiaire (PLI) avec un prêt locatif social (PLS), mais aussi le conventionnement social et très social Anah (conventionnement au titre du CCH : L.321.8). Ces plafonds de ressources ne sont donc pas actualisés au 1^{er} janvier 2010.

Prévention des expulsions (circulaire du 31.12.09)

La mise en place d'une CCAPEX (commission départementale de coordination des actions de prévention des expulsions) a été rendue obligatoire par la loi MLE du 25 mars 2009.

Les modalités de création de cette commission, sa composition, ainsi que ses règles de fonctionnement sont fixées par le décret du 26 février 2008, la circulaire du 14 octobre 2008. L'initiative appartient au comité responsable du PDALPD.

Une nouvelle circulaire signée par Jean-Louis Borloo et Benoist Apparu fixe la date de mise en place de ces nouvelles commissions au 1^{er} mars ; cependant, pour tenir compte de la charge qui pèse actuellement sur les CAF/CMSA, les compétences des CDAPL leur seront transférées de façon progressive d'ici fin 2010.

Pour rappel : la mise en place de cette commission conduit à supprimer la commission départementale des aides publiques au logement (CDAPL) en tant qu'instance décisionnelle dont les compétences sont transférées aux CAF et les CMSA.

Ainsi, les organismes payeurs deviendront progressivement compétents pour statuer :

- sur le maintien ou à la suspension des APL en cas d'impayés ;
- sur les contestations des décisions prises par les organismes payeurs, notamment en matière de prime de déménagement ;
- sur les demandes de remise de dette présentées à titre gracieux par les bénéficiaires de l'APL (CCH : L.351-14) ;
- sur l'approbation ou le rejet du plan d'apurement joint au protocole d'accord et, le cas échéant, de son avenant (CCH : L.353-15-2).

Cette circulaire confirme également la mise en place d'une expérimentation des CCAPEX dans 6 départements (Orne, Haute-Garonne, Ille-et-Vilaine, Loir-et-Cher, Jura et Meurthe-et-Moselle).

Application de la baisse de l'IRL

L'indice de référence des loyers (IRL) du 4^{ème} trimestre 2009 (117,47) diminue de 0,06% par rapport à celui du 4^{ème} trimestre 2008 (117,54).

Au-delà de cette baisse qui n'a quasiment pas d'incidence pratique, se pose la question de l'application d'une diminution d'IRL sur les loyers des baux en cours, question qui avait été posée aux ADIL lors de la dernière baisse d'indice (ICC du 1^{er} trimestre 1994).

Concernant les locations dites «de droit commun», notons que la loi du 6 juillet 1989, loi d'ordre public, n'envisage pas de diminution de loyers : en effet, elle précise (art.17-d) : «lorsque le contrat de location prévoit la révision du loyer, celle-ci intervient chaque année à la date convenue entre les parties, ou à défaut, au terme de chaque année du contrat.

L'augmentation du loyer qui en résulte, ne peut excéder la variation de l'indice national mesurant le coût de la construction...».

Néanmoins, la loi n'interdit pas aux parties de prévoir contractuellement une clause de révision, rendant possible une diminution du loyer.

En pratique, il convient donc de se reporter à la rédaction des clauses de révision des baux, qui offrent plusieurs solutions :

- si le bail prévoit que «la révision à la hausse» ou «l'augmentation» du loyer se fait en fonction de l'IRL : le loyer reste inchangé ;

- si en revanche le bail prévoit que «la révision du loyer se fait en fonction de l'évolution de l'IRL» : l'intention des parties n'excluant pas une révision à la baisse des loyers, une diminution du loyer paraît possible.

En ce sens une réponse ministérielle (Rép. Min : JO AN du 16.9.96) rédigée à l'époque où la révision se faisait en fonction de l'ICC. Dans la mesure où seul l'indice de référence a changé, la solution est transposable sous l'empire de l'IRL.

En l'absence de jurisprudence, cette réponse de l'ANIL est bien entendu, donnée sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux.

En savoir plus : [Analyse juridique n° 2010-05](#).

Le locataire et les «personnes de sa maison» (Cass. Civ III : 10.11.09)

Le locataire doit répondre de ses propres manquements aux obligations nées du bail, mais également de ceux commis par les personnes de sa maison (code civil : art.1735).

Pour qualifier un individu de personne de la maison du locataire, un lien de parenté ne suffit pas, il faut également que celui-ci soit hébergé dans les lieux.

Dès lors, une demande de résiliation du bail pour manquement à l'obligation d'usage paisible des lieux du fait du comportement des enfants du locataire ne peut

être écartée sans rechercher si ceux-ci sont hébergés par leurs parents.

Bail d'habitation / changement partiel d'affectation (Cass. Civ III : 9.12.09)

Dans un bail à usage d'habitation, l'autorisation donnée par le bailleur en cours de bail d'affecter une pièce à usage commercial (salon de coiffure en l'espèce) ne remet pas en cause l'affectation contractuelle convenue initialement entre les parties. L'autorisation administrative accordée en vertu de l'article L.631-7 du CCH visant à faciliter l'exercice d'une activité professionnelle dans la résidence principale, revêt un caractère personnel et est limitée dans sa durée et ne remet pas en cause cette affectation.

Mineur / bail / signature et perception d'aide au logement

- Toute personne peut contracter si elle n'en est pas déclarée incapable par la loi (code civil : art.1123).

Sont incapables de contracter les mineurs non émancipés (code civil : art.1124). L'émancipation n'est possible qu'au profit des mineurs qui ont atteint l'âge de 16 ans (code civil : art.413-2).

Il faut néanmoins distinguer selon que l'acte est plus ou moins grave. Un acte de disposition passé par un mineur est nul du seul fait qu'il est passé par un mineur : tel est le cas pour un emprunt, une vente d'immeuble. Il n'y a pas lieu de rechercher un préjudice.

En revanche, la situation est différente pour les actes d'administration : la nullité qui affecte ces actes, est une nullité relative, ne peut être invoquée que par le mineur, et sous-réserve qu'il démontre un préjudice (code civil : art.1305). Le fait de prendre en location un bien est un acte d'administration, qu'un mineur peut accomplir, et ce sous réserve d'une nullité pour lésion que seul ce locataire peut invoquer. Les personnes capables ne peuvent opposer l'incapacité de ceux avec qui ils ont contracté : le bailleur ne peut faire valoir une nullité ou une fraude s'il a signé un contrat de location avec un mineur. Pour éviter tout litige, il est préférable en présence d'un mineur émancipé titulaire du bail, que son représentant légal (parent ou tuteur) cosigne le contrat.

- Qu'en est-il de la possibilité pour un mineur de percevoir une aide au logement ?

Selon une réponse ministérielle (Rép. Min : JO AN du 31.8.98), aucune condition d'âge n'est requise pour l'attribution d'une aide personnelle au logement. La restriction qui pourrait intervenir au versement d'une aide personnelle au logement aux mineurs a son origine à l'article 1124 du code civil, qui stipule que les mineurs non émancipés ne peuvent juridiquement contracter.

Un mineur émancipé peut percevoir des aides au logement APL/AL à condition que le bail soit à son nom. Mais du fait de son incapacité juridique de contracter, il est exigé que le bail soit signé ou contresigné par son représentant légal (parent ou tuteur), la quittance

pouvant éventuellement être établie au nom de l'enfant mineur non émancipé.

En savoir plus : Analyses juridiques [n° 2010-06](#) et [n° 2006-03](#).



DEMUNIS / INSALUBRITE

Agréments des organismes agissant en faveur du logement des personnes défavorisées (décret du 30.12.09 : JO du 31.12.09)

La loi MLLE du 25 mars 2009 (art.2, IV) a opéré une réforme du régime des agréments des organismes agissant en faveur du logement des personnes défavorisées.

Désormais, trois agréments spécifiques viennent remplacer la trentaine d'agréments existant avant la loi.

Ces agréments concernent trois catégories d'activité :

- la maîtrise d'ouvrage ;
- l'ingénierie sociale, financière et technique ;
- l'intermédiation locative et la gestion locative sociale.

Ce décret apporte des précisions sur les missions exercées dans ces différentes catégories d'activités, ainsi que sur les modalités de délivrance des agréments.

Ces dispositions s'appliquent aux demandes d'agrément sollicitées à compter du 1^{er} janvier 2010. Les agréments existants seront caducs au 1^{er} janvier 2011.

Activités soumises à agrément (CCH : L.365-2 à L.365-4 et R.365-1)

► *La maîtrise d'ouvrage*

L'activité de maîtrise d'ouvrage comprend :

- les opérations concourant au développement ou à l'amélioration de l'offre de logements ou d'hébergements pour les personnes défavorisées ;
- les opérations d'amélioration de logements et d'établissements d'hébergement pour les personnes défavorisées ainsi que les opérations d'amélioration de logements réalisées par l'attributaire suite à une réquisition ;
- la conclusion d'un bail à réhabilitation en tant que preneur ;
- l'acquisition d'un fonds de commerce d'hôtel meublé ;
- la conclusion d'un bail dans le cadre d'une convention d'usufruit.

► *L'ingénierie sociale, financière et technique*

L'activité d'ingénierie sociale, financière et technique comprend :

- l'accueil, le conseil, l'assistance aux particuliers (administrative, financière, juridique et technique) dont les revenus sont inférieurs à un certain plafond, en vue de l'amélioration de leur logement, ou de leur adaptation au handicap ou au vieillissement ;

- l'accompagnement social effectué pour faciliter l'accès ou le maintien dans le logement, réalisé principalement dans le cadre du PDALPD ;

- l'assistance aux personnes qui forment un recours amiable devant la commission de médiation, ou un recours contentieux devant la juridiction administrative dans le cadre du dispositif Dalo ;

- la recherche de logement en vue de leur location à des personnes défavorisées ;

- la participation aux réunions des commissions d'attribution des organismes HLM.

Les établissements ou services comportant ou non un hébergement, assurant l'accueil, notamment dans les situations d'urgence (CASF : L.312-1 I 8°), ainsi que les organismes participant au dispositif de veille sociale (CASF : L.345-2) n'ont pas à solliciter cet agrément pour leurs activités, ceux-ci étant agréés par ailleurs, et bénéficiant d'un conventionnement spécifique avec les directions départementales des affaires sanitaires et sociales (DDASS).

► *L'intermédiation locative et la gestion locative sociale*

L'activité d'intermédiation locative et de gestion locative sociale comprend :

- la location de logements du parc privé ou social, en vue de leur sous-location ou d'activité d'hébergement en faveur des personnes défavorisées ;
- la gérance de logements en tant que mandataire, dans le parc privé ou social ;
- la gestion de résidences sociales.

Les organismes exerçant l'activité de maîtrise d'ouvrage (cf. *supra*) n'ont pas à solliciter cet agrément pour la gestion de logements dont ils sont propriétaires, preneurs à bail ou attributaires, ceux-ci étant agréés par ailleurs.

Modalités de délivrance des agréments (CCH : R.365-2 à R.365-9)

► *Modalités d'obtention de l'agrément*

Maîtrise d'ouvrage

Cet agrément peut être délivré à tout organisme (hors organismes HLM et SEM) qui a une gestion désintéressée (association, fondation, union d'économie sociale ...). Il est accordé par arrêté du ministre en charge du logement, après avis du ou des comités régionaux de l'habitat compétents, si l'organisme dispose d'un champ d'action plus large qu'une région.

L'agrément est accordé sans limitation de durée pour toutes les activités entrant dans sa mission. Il délimite le territoire sur lequel s'exerce l'activité de l'organisme. La décision d'agrément intervient dans un délai de trois mois, à compter de la réception du dossier complet. Elle doit tenir compte de plusieurs critères :

- les statuts de l'organisme ;
- ses compétences (notamment en matière de gestion financière et comptable) ;
- sa situation financière, sa capacité à mobiliser les ressources financières pour mener ses activités ou le concours des institutions publiques financières et

associatives, et à assurer le montage des opérations et l'entretien de son parc ainsi que la gestion locative et sociale ;

- la gestion désintéressée des dirigeants ;
- le soutien éventuel d'une fédération ou d'une union à laquelle adhère l'organisme.

Ingénierie sociale, financière et technique

L'agrément peut être délivré pour tout ou partie des activités entrant dans cette mission à tout organisme (hors HLM et SEM) qui a une gestion désintéressée. Il est accordé par le préfet de département pour une durée de cinq ans renouvelable, après examen des capacités de l'organisme à mener de telles activités. Il intervient dans un délai de trois mois, à compter de la réception du dossier complet et tient compte des critères suivants :

- les statuts de l'organisme ;
- ses compétences ;
- ses moyens en personnel ;
- sa situation financière ;
- le soutien éventuel d'une fédération ou d'une union à laquelle adhère l'organisme.

Si l'organisme dispose d'un champ d'action régional, l'agrément est accordé par le préfet de région après avis du préfet de département.

L'organisme qui bénéficie d'un agrément sur le département et souhaite étendre son champ d'action sur tout ou partie de la région, doit faire une nouvelle demande d'agrément au préfet de région, qui se prononce après l'avis du préfet de département. La délivrance du nouvel agrément emporte caducité de l'ancien.

Intermédiation locative et la gestion locative sociale

Cet agrément est accordé dans les mêmes conditions que l'agrément «Ingénierie sociale, financière et technique».

L'agrément peut être délivré pour tout ou partie des activités entrant dans cette mission. Pour l'activité de mandataire, l'organisme doit justifier de la production de la carte professionnelle (loi du 2.1.70 : art.3 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles).

► *Demande d'agrément*

La demande d'agrément doit être faite par le représentant de l'organisme.

Elle est transmise par courrier recommandé avec demande d'avis de réception au ministre chargé du Logement pour les organismes exerçant une activité de maîtrise d'ouvrage, et au préfet du département pour les autres organismes.

La demande d'agrément (ou de renouvellement) doit comporter les pièces suivantes :

- les statuts de l'organisme ;
- la composition du conseil d'administration ou du conseil de surveillance et du directoire, ainsi que la situation professionnelle de chacun de ses membres ;

- l'organigramme, la composition, la qualification et l'activité du personnel au sein de l'organisme, le nombre et la qualification des bénévoles ;

- la décision de l'organisme de solliciter un ou plusieurs agréments ;

- les comptes financiers du dernier exercice, le budget de l'année en cours, et le budget prévisionnel du prochain exercice ;

- un compte rendu d'activités portant sur les actions engagées l'année précédente, et l'évolution prévisionnelle des activités de l'organisme ;

- la justification de ses compétences ;

- la justification éventuelle de son adhésion à une fédération.

La demande doit être complétée (seulement pour les organismes exerçant une activité de maîtrise d'ouvrage) des pièces suivantes :

- un état actuel du patrimoine comprenant : le nombre de logements détenus, leur typologie, leur mode et leur date de financement et leur localisation ;

- un programme de construction, d'acquisition - amélioration et de rénovation pour les trois prochaines années, ainsi qu'une estimation prévisionnelle du coût des travaux ;

- copie de l'avis du comité régional de l'habitat, ou de chaque comité régional concerné.

► *Contrôle de l'activité de l'organisme détenteur d'un agrément*

L'organisme doit transmettre chaque année un compte rendu annuel de son activité à l'autorité administrative, cette dernière pouvant à tout moment contrôler son activité.

Toute modification statutaire doit être transmise sans délai à l'autorité administrative.

► *Retrait de l'agrément*

L'agrément relatif à l'ingénierie sociale, technique et financière (CCH : L.365-3) ou l'agrément relatif à l'intermédiation locative et gestion locative sociale (CCH : L.365-4) peut être retiré par le préfet du département en cas de non-respect des conditions de l'agrément, ou de manquement grave et répété de l'organisme à ses obligations.

Le décret ne précise pas les conditions du retrait de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage car celles-ci sont précisées par la loi (CCH : L.365-6).

Précisions apportées par le flash DGALN du 02-2010 : Agréments relatifs à l'assistance apportée aux personnes demandant à bénéficier du Dalo

Les associations qui ne souhaite exercer que l'activité de défense des personnes en situation d'exclusion restent soumises à l'agrément spécifique prévu par la loi du 5 mars 2007. Les agréments déjà accordés restent valables sans autre limitation de durée que celle qu'ils fixent. L'agrément spécifique pour l'assistance aux requérants Dalo peut être accordé à tout moment, le régime prévu par la loi du 5 mars étant inchangé pour ces associations. Le même régime est applicable à l'assistance aux requérants qui exercent le recours

prévu par l'article L.441-2-3-1 devant les tribunaux administratifs (L.441-2-3 II).

Les organismes (associations, fondations, GIP, UES...), autres que les associations de défense des personnes en situation d'exclusion et les services sociaux, qui souhaitent exercer l'activité d'assistance des requérants devront demander l'agrément ingénierie sociale, technique ou financière prévu à l'article L.365-3 du CCH (L.441-2-3 II).

Une circulaire précisera prochainement l'ensemble du contenu de cette réforme et les modalités d'instruction des demandes d'agrément que les services déconcentrés de l'Etat auront à examiner.

Locaux vacants : contrat de résidence temporaire (décret du 30.12.09 : JO du 31.12.09)

La loi MLE a créé un dispositif expérimental d'occupation temporaire de logements vacants. Le décret du 30 décembre 2009 précise les modalités de ce contrat de résidence temporaire. Ce dispositif vise principalement des bâtiments appartenant à l'Etat, aux collectivités locales ou à certaines grandes entreprises et restés inoccupés. Aucune durée minimum de vacance n'est précisée dans les textes.

► *Convention propriétaire - organisme soumise à agrément préfectoral*

Le propriétaire de locaux vacants peut les mettre à disposition d'un organisme public ou privé en signant une convention avec cet organisme, lequel s'engage à protéger et préserver les locaux et à les rendre libres de toute occupation à l'échéance ou lors de la survenue d'un événement défini par la convention.

Celle-ci doit mentionner la surface estimée des locaux, les équipements existants ou à installer pour que les locaux puissent être affectés à un usage d'habitation. L'organisme s'engage à remettre au résident un local en bon état d'usage, ne présentant aucun risque manifeste pour la sécurité physique et la santé et offrant les conditions d'hygiène et de confort exigées pour une affectation à usage d'habitation. La convention précise les causes objectives de nature à justifier sa résiliation. Elle est conclue et, le cas échéant, renouvelée pour une durée minimale de quatre mois.

Chaque opération est soumise à agrément du préfet, délivré pour la période de la convention, y compris après renouvellement, sans pouvoir excéder le 31 décembre 2013. Le dossier de demande d'agrément doit comporter la convention conclue avec le propriétaire et les documents établissant l'absence de risque manifeste pour la sécurité physique et la santé des résidents, l'absence d'atteinte à la dignité de la personne et le respect du droit à la vie privée. Un arrêté pourra préciser, en tant que de besoin, les pièces et documents composant le dossier.

► *Contrat avec le résident temporaire*

Une fois l'agrément obtenu, l'organisme pourra conclure, par écrit, des contrats de résidence temporaire pour une durée minimale de trois mois, renouvelable par tacite reconduction sans pouvoir excéder dix-huit mois au total. Une redevance mensuelle maximale de 200 € est due par le résident. Elle comprend toutes les charges liées à l'occupation des locaux (eau, gaz, électricité, chauffage). Un reçu de paiement sera remis gratuitement au résident. Le contrat pourra prévoir le versement d'un dépôt de garantie ne pouvant excéder un mois de redevance.

S'il existe un règlement intérieur des locaux, une copie de celui-ci est annexée au contrat et paraphée par le résident. Un état des lieux d'entrée est également joint au contrat. Il est établi contradictoirement, sans frais par les parties, à défaut, par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés. Il en va de même pour l'état des lieux de sortie.

Le résident s'engage à avertir sans délai l'organisme de toute réparation qui apparaît nécessaire et à laisser exécuter les travaux d'amélioration des parties collectives ou privatives de l'ensemble immobilier, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux mentionnés au contrat.

Planification de l'offre d'hébergement et d'insertion

(circulaire Direction Générale de l'Action Sociale (DGAS) du 9.12.09)

La loi MLE met en place des Plans départementaux d'accueil, d'hébergement et d'insertion des personnes sans-abri (PDAHI) dont l'objet est d'organiser la planification territoriale de l'offre d'hébergement et d'insertion des personnes sans domicile en liaison avec la politique d'accès au logement.

Chaque département doit dorénavant établir pour au plus cinq ans un plan départemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion des personnes sans domicile (PDAHI). Elaboré par le préfet en concertation avec les acteurs locaux (associations, collectivités locales, usagers, etc.), ce document unique remplace différents instruments de planification, comme les schémas départementaux des centres d'hébergement et de réinsertion sociale. Il est lui-même inclus dans le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD), afin d'assurer la continuité des parcours d'insertion des personnes vers le logement.

Cette circulaire a pour objet de préciser le contenu des PDAHI, ainsi que leurs modalités de pilotage. La finalisation des PDAHI, doit être achevée au 31 mars 2010.

Accès effectif aux droits fondamentaux / protocole d'accord (protocole du 10.12.09)

Un protocole d'accord entre le Médiateur de la République et le secrétaire d'Etat chargé du Logement

et de l'urbanisme vient d'être conclu pour garantir l'accès effectif aux droits fondamentaux des personnes les plus exclues.

Son objectif est de rendre plus efficace l'orientation des personnes en situation de précarité vers les délégués du Médiateur de la République lorsque ces personnes rencontrent, dans leurs relations avec des services publics, des difficultés dont le règlement entre dans le champ de compétence des délégués.

Expropriation et relogement d'occupants d'hôtel meublé (Cass. Civ III : 4.11.09)

La personne publique qui bénéficie d'une expropriation est tenue envers les occupants de l'immeuble exproprié d'une obligation de relogement (code urbanisme : L.314-1 et s.). Les occupants concernés sont : le titulaire d'un droit réel conférant l'usage, le locataire, le sous-locataire ou l'occupant de bonne foi des locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant son habitation principale (CCH : L.521-1).

La situation de l'occupant est appréciée au jour où est rendue l'ordonnance d'expropriation. Elle permet de déterminer s'il bénéficie du droit au relogement.

En l'espèce, en s'appuyant notamment sur des certificats de scolarité, des avis d'imposition et des titres de travail, il a été démontré que l'occupant était de bonne foi et que le logement dans l'hôtel meublé constituait bien sa résidence principale depuis de nombreuses années.

Par conséquent, il pouvait bénéficier d'un droit au relogement.



CONTRATS

Contrat de vente / responsabilité du diagnostiqueur amiante et garantie du vendeur vis-à-vis de l'acheteur

(Cass. Civ III : 7.10.09)

Un constat, réalisé par un technicien de la construction assuré pour cette mission ou un contrôleur technique agréé, mentionnant la présence ou l'absence de produits ou matériaux de construction contenant de l'amiante est annexé à toute promesse de vente et, à défaut de promesse à l'acte authentique de vente de tout immeuble dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997 (CCH : L.271-4). En son absence, le vendeur non professionnel ne peut s'exonérer de la garantie des vices cachés constitués par la présence d'amiante. Il suffit donc que le constat, même erroné, soit annexé à l'acte, pour que le vendeur de bonne foi soit exonéré de la garantie des vices cachés (Cass. Civ III : 23.9.09). Lorsque le diagnostiqueur n'a pas trouvé d'amiante alors qu'il y en

avait, et en l'absence de clause de non garantie des vices cachés, le vendeur sera tenu par la présence d'amiante. Le diagnostiqueur qui a commis une faute engage sa responsabilité contractuelle vis-à-vis du vendeur (code civil : art.1134), et délictuelle à l'égard de l'acheteur (code civil : art.1382). Dans l'arrêt du 7 octobre 2009, le vendeur, tenu par la présence d'amiante, a été condamné à payer à l'acheteur les travaux de remise en état et à l'indemniser au titre de la perte de loyers. Le vendeur pouvait-il appeler en garantie le diagnostiqueur sur un fondement quasi délictuel afin d'obtenir de sa part le remboursement des sommes versées à l'acquéreur ? La Cour de cassation retient qu'il n'y a pas de lien de causalité entre la faute du contrôleur technique et la présence d'amiante dont seul doit répondre le vendeur vis-à-vis de l'acheteur sur le fondement de la garantie des vices cachés (code civil : art.1641). Mais le diagnostiqueur ayant contribué pour partie à la naissance du litige entre vendeur et acquéreur, il a été condamné à prendre en charge les frais irrépétibles et les dépens à hauteur du tiers.

VEFA / délai de dénonciation des vices apparents (Cass. Civ III : 16.12.09)

Le vendeur d'un immeuble à construire ne peut être déchargé des vices apparents avant l'expiration du délai d'un mois suivant la prise de possession ou avant la réception si elle est postérieure. L'action en garantie a pour point de départ ce délai et doit être intentée par l'acquéreur dans l'année qui suit (code civil : art.1642-1 et 1648 al.2). La Cour de cassation considère que l'acquéreur peut intenter son action dans le délai d'un an quand bien même il n'a pas dénoncé le vice apparent dans le mois suivant la prise de possession.

Elle avait déjà statué en ce sens par un arrêt du 22 mars 2000. La nouvelle rédaction de l'article 1642-1 par la loi MLLE du 25 mars 2009 qui englobe désormais les vices et les défauts de conformité apparents, ne devrait pas remettre en cause cette solution.

CCMI / assurance DO et contrôle du banquier (Cass. Civ III : 16.12.09)

Le prêteur doit, avant d'émettre toute offre de prêt, vérifier que le contrat de construction de maison individuelle (CCMI) avec fourniture de plan qui lui est transmis comporte toutes les énonciations légales obligatoires, notamment la référence de l'assurance dommages-ouvrage (DO) obligatoire (CCH : L.231-10). La Cour de cassation dans un arrêt du 16 décembre 2009 confirme sa jurisprudence sur l'absence de contrôle du banquier quant à la souscription de l'assurance DO (Cass. Civ III : 26.9.07). Il n'a pas à vérifier lors de l'émission de l'offre de prêt que la condition suspensive d'obtention de l'assurance DO est réalisée.

Vente HLM / travaux réalisés par le locataire et détermination du prix de vente (Rép. Min : JO AN du 17.11.09)

Les organismes d'habitations à loyer modéré ont la possibilité de céder des éléments de leur patrimoine immobilier notamment aux locataires qui occupent leur logement. Le prix de vente est fixé par l'organisme HLM, après avis du maire de la commune d'implantation du logement vendu.

Lorsque l'acquéreur est une personne physique, le prix peut être inférieur ou supérieur de 35% à l'évaluation faite par le service des domaines en prenant pour base le prix d'un logement comparable libre d'occupation (CCH : L.443-12). L'emplacement, l'état général du logement (sans pour autant s'attacher aux détails des travaux d'amélioration éventuellement faits par le locataire) et l'état des parties communes sont également des critères. La faculté laissée à l'organisme bailleur de moduler le prix de vente permet de tenir compte, le cas échéant, des éventuels travaux réalisés par le locataire.

Ventes d'immeubles à la loterie /

sanctions pénales (Rép. Min : JO AN du 24.11.09)

Les loteries, hormis les lotos organisés dans un cercle restreint et dans un but social, sont sanctionnées pénalement par la loi du 21 mai 1836. Cette loi prohibe expressément «les ventes d'immeubles (...) effectuées par la voie du sort». La pratique développée principalement sur Internet de la vente d'immeuble par un système de loterie est donc illégale en France. Dans sa réponse ministérielle publiée le 24 novembre, le gouvernement exclut toute possibilité de dérogation à ces dispositions pénales.



ASSURANCE CONSTRUCTION

Décennale / appréciation du désordre futur (Cass. Civ III : 21.10.09)

Les dommages couverts par la garantie décennale affectent la solidité de l'immeuble ou portent atteinte à sa destination (code civil : art.1792). La jurisprudence considère que les dommages futurs peuvent être couverts par la décennale. Il s'agit de dommages apparus dans le délai décennal, n'ayant pas atteint la gravité requise par l'article 1792 mais dont il est certain qu'ils l'atteindront. Ils ne donneront lieu à indemnisation que s'il est démontré qu'ils atteindront cette gravité dans le délai décennal (Cass. Civ III : 21.5.03 ; Cass. Civ III : 18.6.08). Dans l'arrêt du 21 octobre 2009, la Cour de cassation confirme ces solutions. En l'espèce il s'agissait de fissurations et de décollements d'enduit avec risques de chute. Neuf ans après la réception, aucune dégradation annoncée par l'expertise réalisée en 2002

n'était survenue et aucune mesure de protection n'avait été prise.

Garantie biennale / délai d'action contre le sous-traitant (Cass. Civ III : 21.10.09)

Les éléments d'équipement dissociables de l'ouvrage font l'objet de la part de l'entrepreneur d'une garantie de bon fonctionnement de 2 ans à compter de la réception (code civil : art.1792-3). Si le désordre a pour origine une faute du sous-traitant, quel est le délai de prescription applicable à l'action intentée par le maître de l'ouvrage à l'égard du sous-traitant ? La Cour de cassation dans un arrêt du 21 octobre 2009 retient que si la responsabilité de l'entrepreneur principal est recherchée sur le fondement de la garantie biennale, le maître de l'ouvrage qui veut engager la responsabilité quasi délictuelle du sous-traitant doit le faire dans le délai de 2 ans à compter de la réception. La Cour d'appel considérait, elle, qu'était applicable le délai de l'action en responsabilité délictuelle au motif que l'entrepreneur principal répond des fautes de son sous-traitant.

Actualisation des clauses-types assurance construction (arrêté du 19.11.09 : JO du 27.11.09)

La réalisation de travaux de construction se traduit par une obligation d'assurance, tant pour le constructeur au titre de sa responsabilité décennale, que pour le maître d'ouvrage au titre de la dommages-ouvrage (DO).

Tout contrat en matière d'assurance construction qu'ils souscrivent doit obligatoirement comporter des garanties au moins équivalentes à celles figurant dans les clauses types prévues par le code des assurances (code des assurances : L.243-8). Il n'est pas possible de limiter la portée ou d'exclure contractuellement l'application de ces clauses types.

L'arrêté du 19 novembre 2009 les actualise. Il remplace les annexes qui étaient prévues par l'article A.243-1 du code des assurances :

L'annexe I concerne les contrats d'assurance de responsabilité décennale.

L'annexe II concerne les contrats d'assurance dommages-ouvrage.

L'annexe III (créée) concerne les contrats collectifs de responsabilité décennale souscrits pour le compte de plusieurs personnes en complément des contrats individuels garantissant la responsabilité décennale de chacune de ces personnes.

Pour les contrats d'assurance de responsabilité décennale, les clauses-types apportent des précisions comme auparavant sur la nature de la garantie, son montant, sa durée et son maintien dans le temps, la franchise applicable, les exclusions, la déchéance. Pour les contrats d'assurance dommages-ouvrage, les clauses-types précisent les notions (souscripteur, assuré etc.), la nature de la garantie, son montant et sa limite, les exclusions, son point de départ et les obligations réciproques des parties. L'actualisation prend en

compte les derniers textes et valide (voire parfois invalide) les solutions jurisprudentielles.

Elle porte notamment sur les points suivants :

- en ce qui concerne la nature de la garantie : les contrats d'assurance responsabilité et d'assurance dommages-ouvrage garantissent le paiement des travaux de réparation de l'ouvrage neuf mais aussi des ouvrages existants qui y sont incorporés et qui en deviennent techniquement indivisibles. Il s'agit de la prise en compte de l'ordonnance du 8 juin 2005 qui a substitué la notion d'ouvrage à celle de bâtiment et de la jurisprudence sur le caractère attractif ;

- en ce qui concerne la nature de la garantie décennale, la référence à l'article 2270 du code civil est supprimée pour tenir compte de la loi du 17 juin 2008 portant réforme de la prescription en matière civile ;

- en ce qui concerne le maintien de la garantie décennale : le contrat couvre les travaux qui ont fait l'objet d'une déclaration d'ouverture de chantier (DROC) pendant la période de validité fixée aux conditions particulières. L'arrêté précise ce qu'il faut entendre par ouverture de chantier : pour les travaux nécessitant un permis de construire il s'agit de la date de la DROC et pour les autres, de la date de commencement effectif des travaux. Il s'agit d'une reprise de solutions jurisprudentielles ;

- en ce qui concerne les obligations de l'assureur DO, celui-ci doit communiquer le rapport préliminaire à l'assuré préalablement ou au plus tard lors de la notification de sa décision quant à la mise en jeu des garanties. La solution est contraire à la jurisprudence.

Sont intégrés les contrats collectifs de responsabilité décennale souscrits pour le compte de plusieurs personnes en complément des contrats individuels garantissant la responsabilité décennale de chacune de ces personnes, issus du décret du 22 décembre 2008. Ces clauses s'appliquent aux contrats conclus ou reconduits à compter du 28 novembre 2009.



COPROPRIETE

Respect du délai de convocation des assemblées générales (Cass. Civ III : 21.10.09)

Avant la modification introduite en 2000 (décret du 17.3.67 modifié : art.64) une incertitude existait concernant le point de départ des notifications. Fallait-il tenir compte de la date de remise effective ou de la date de l'avis de passage ? Dans l'affaire jugée, selon que l'on retenait l'une ou l'autre des options, la convocation à l'assemblée générale notifiée par le syndic respectait ou non le délai de convocation. En raison de cette incertitude, le juge du fond avait écarté la responsabilité du syndic. La Cour de cassation censure la Cour d'appel et, dans une décision rendue non pas sur la loi de 1965 mais sur les règles du code civil applicables en matière de mandat (art.1992) et de responsabilité contractuelle

(art.1147), juge que le syndic doit «pourvoir au mieux aux intérêts de son mandant et doit le préserver de tout risque connu». Autrement dit, le syndic aurait dû notifier la convocation suffisamment tôt pour que le délai soit respecté quelle que soit la méthode de calcul retenue. Le professionnel est responsable du préjudice causé par l'annulation en l'espèce de plusieurs assemblées générales et subi par le syndic des copropriétaires.

Etat descriptif de division : absence de valeur contractuelle (Cass. Civ III : 7.10.09)

Un règlement conventionnel de copropriété, incluant ou non l'état descriptif de division, détermine la destination des parties tant privatives que communes, ainsi que les conditions de leur jouissance et chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot (loi du 10.7.65 : art.8 et 9). Contrairement au règlement de copropriété, l'état descriptif de division est un document technique, sans valeur contractuelle, sauf s'il est le seul à indiquer la destination d'un lot en l'absence de règlement. En conséquence, l'état descriptif de division peut être modifié unilatéralement par l'un des copropriétaires qui souhaite diviser son lot, mais celui-ci devra néanmoins recueillir l'approbation de l'assemblée générale pour la modification de la répartition des charges ou si la division porte atteinte à la destination de l'immeuble.

Droit de jouissance exclusif / droit réel et perpétuel (Cass. Civ III : 2.12.09)

On se souvient qu'en 2007 (Cass. Civ III : 6.6.07), la Cour de cassation avait jugé que la partie privative d'un lot est nécessairement un droit de propriété et ne peut être constituée d'un seul droit de jouissance. La même espèce revient (après l'arrêt d'appel) devant la Cour de cassation. Il est jugé que le droit de jouissance ne disparaît pas en même temps que le lot le constituant. En effet, le droit de jouissance est un droit réel et perpétuel. Par ailleurs, le bénéficiaire d'un tel droit ne peut se voir demander une quote-part des charges communes dès lors qu'il ne peut être considéré comme un copropriétaire. En revanche, il peut se voir réclamer des frais d'entretien inhérents à l'exercice matériel de ce droit et prévus dans le règlement de copropriété.

Syndic constructeur / durée du contrat (Cass. Civ III : 2.12.09)

Le décret du 17 mars 1967 prévoit que la durée des fonctions du syndic ne peut excéder trois années. Cependant, le texte réglementaire contient des exceptions notamment pour le syndic-constructeur. Dans ce cas, la durée de ses fonctions est limitée à un an jusqu'à l'expiration de la garantie décennale. Tant que le délai de dix ans s'applique, l'assemblée peut décider de renouveler, si elle le souhaite, le mandat du syndic constructeur, mais pour une période à nouveau d'un an. Il est jugé que cette limitation de la durée des fonctions

de syndic s'impose même si au moment de son élection, le syndic a vendu les parts qu'il détenait dans la société qui s'est chargée de la construction et démissionné de sa fonction de gérant.

Installation système de vidéosurveillance

(Rép. Min : JO AN du 8.12.09)

L'installation d'un système de vidéosurveillance est décidée à la majorité de l'article 25 voire 25-1. Préalablement au vote, le syndicat des copropriétaires doit se renseigner auprès de la Commission nationale de l'informatique et des libertés (CNIL) sur les démarches à accomplir. Si le système de vidéosurveillance est installé dans un lieu exclusivement privé, ne comportant que des habitations, une simple déclaration préalable à la CNIL peut suffire. En revanche, si le système est installé dans un lieu ouvert au public (par exemple en présence de locaux commerciaux ou d'activités), le syndicat doit également obtenir une autorisation préfectorale et informer les personnes extérieures à la copropriété de l'existence d'un système de vidéosurveillance (loi du 21.1.95 d'orientation et de programmation relative à la sécurité : art.10 et 10-1).



QUALITE DE L'HABITAT

Report des travaux de rénovation des ascenseurs

(Rép. Min : JO AN du 4.11.09)

La loi urbanisme et habitat du 2 juillet 2003 a précisé que les délais de réalisation impartis pour la réalisation des travaux de mise en conformité des ascenseurs dans les immeubles existants ne devaient pas excéder 15 ans à compter du 3 juillet 2003, soit en 2018. Trois phases ont été prévues par le décret du 9 septembre 2004 :

- 3 juillet 2008 (notamment verrouillage sécurisé des portes palières et dispositif de détection de présence lors de la fermeture des portes coulissantes, etc.) ;
- 3 juillet 2013 (système de téléalarme, de contrôle de l'arrêt et du maintien à niveau de la cabine, etc.) ;
- et 3 juillet 2018 (contrôle de vitesse en montée de la cabine).

Suite à un premier bilan réalisé en 2006, le décret du 28 mars 2008 a reporté la première phase de deux ans et demi, soit au 31 décembre 2010. La loi MLE du 25 mars 2009 a reporté de trois ans le délai maximum de réalisation des travaux de mise en conformité, soit au 3 juillet 2012. Un second bilan datant de mai 2009 a montré que le degré de réalisation des dispositifs de sécurité était satisfaisant et était compatible avec le respect des délais. Le délai de la première phase ne devrait donc pas être prolongé. En ce qui concerne les délais de réalisation des deuxième et troisième phases, le Gouvernement réalisera en 2010 une nouvelle étude pour mesurer l'état d'avancement du plan de mise en

conformité et décider s'il convient ou non de repousser le délai de la deuxième phase.

Amiante et location saisonnière

(Rép. Min : JO Sénat du 26.11.09)

Les propriétaires d'immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997 sont tenus de constituer et mettre à jour un dossier technique amiante (DTA) tenu à la disposition des occupants et de toute personne appelée à effectuer des travaux dans l'immeuble. Cette obligation ne concerne pas les maisons individuelles et les parties privatives des immeubles collectifs d'habitation. Pour le cas des locations saisonnières considérées comme immeubles collectifs d'habitation, le DTA ne porte que sur les parties à usage commun. Les parties privatives doivent, quant à elles, faire l'objet d'un diagnostic technique moins complet que le DTA. Toutefois, les bailleurs n'ont pas l'obligation de fournir un diagnostic amiante du logement au moment de la signature du bail.



URBANISME

Panneaux solaires au sol / autorisations d'urbanisme requises

(décret du 19.11.09)

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 dispensés 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.

Taxe locale d'équipement / valeurs forfaitaires des ensembles immobiliers *(circulaire du 21.12.09)*

Conformément aux dispositions de l'article 1585 D-I du code général des impôts, les valeurs forfaitaires des ensembles immobiliers constituant l'assiette de la taxe locale d'équipement, des taxes assimilées et de la redevance d'archéologie préventive (code du patrimoine : L.524-7 I) sont actualisées au 1^{er} janvier de chaque année, en fonction du dernier indice du coût de la construction connu à cette date. L'indice de référence est celui du coût de la construction du 2^{ème} trimestre 2009, soit l'ICC 1498 publié le 9 octobre 2009. Ces valeurs ont diminué par rapport à 2009 du fait de la baisse enregistrée par l'indice du coût de la construction.

Ainsi, pour une habitation qui a bénéficié d'un prêt à taux zéro (catégorie n° 4), la valeur par m² de plancher hors œuvre à retenir pour le calcul de la TLE est passée de 295 à 283.

Permis tacite de régularisation et démolition judiciaire *(Ch. Crim : 8.9.09)*

La délivrance d'un permis tacite de régularisation fait obstacle à la démolition judiciaire de la construction irrégulière.

Lorsqu'une construction est conforme au permis de construire, sa démolition n'est possible que si préalablement le permis a été annulé (code urbanisme : L.480-13). Une construction irrégulièrement édifiée sans permis risque la démolition. La régularisation peut consister dans l'obtention d'un permis de construire tacite (le silence gardé par l'autorité administrative à l'issue du délai d'instruction vaut permis tacite : CU : R.424-1). La délivrance ultérieure d'un permis tacite régularise la situation et permet d'éviter la démolition, tant que ce permis n'a pas été annulé. C'est ce que retient la Cour de cassation dans un arrêt du 8 septembre 2009. Elle précise qu'il appartient au juge du fond de rechercher s'il y a ou non permis tacite.

Plan d'occupation des sols (POS) / révision simplifiée impossible après le I.I.10 *(Rép. Min : JO Sénat du 26.11.09)*

Depuis le 1^{er} janvier 2010, la révision simplifiée d'un plan d'occupation des sols (POS) n'est plus possible.

Plusieurs fois prorogée, cette procédure permettait de ne pas avoir à transformer le POS en plan local d'urbanisme (PLU), créé par la loi SRU du 13 décembre 2000.

Mais après avoir disposé de neuf ans pour procéder aux révisions simplifiées de leur POS, les communes et établissements publics de coopération intercommunale sont donc incités à engager la transformation générale de leur document d'urbanisme local.

Panneaux solaires / réglementation nationale d'urbanisme *(Rép. Min : JO AN du 8.12.09)*

Un point est fait sur la réglementation applicable à l'installation de panneaux solaires pour les communes qui ne disposent pas de plan de local d'urbanisme (PLU). Ce sont les règles générales d'urbanisme qui régissent ce type de travaux, toutefois, une autorisation de construire est toujours délivrée sous réserve des droits des tiers. Par conséquent, un voisin pourrait, par exemple, sur le fondement du trouble anormal de voisinage, faire valoir un préjudice relatif à une perte d'ensoleillement qu'il subit du fait de la construction.

Lotissement / application du COS / constructibilité résiduelle *(Rép. Min : JO AN du 22.12.09)*

Constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments (CU : L.442-1).

Il s'agit donc, par définition, de procéder au partage du sol avant la construction de bâtiments.

Aucune disposition du code de l'urbanisme relative au lotissement ne prévoit que la surface d'une construction existante située sur la partie du terrain initiale conservée par le propriétaire, doit être déduite des droits à construire applicables aux lots issus de la division. La surface hors œuvre nette (SHON) résulte donc, en principe, de l'application du COS à chaque lot.

Il ne pourra en être autrement que si le PLU contient une mention expresse contraire. En effet, le PLU peut prévoir que, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés (CU : L.123-1-1).

▼

DROIT GENERAL

Carte judiciaire / compétence TGI/TI

(décret du 29.12.09 : JO du 31.12.09)

Dans le cadre de la réforme de la carte judiciaire, le décret du 29 décembre 2009 définit les nouvelles règles de répartition des compétences entre le tribunal de grande instance (TGI) et le tribunal d'instance (TI).

Les principales mesures sont les suivantes :

- les matières relevant de la compétence exclusive du TGI ont été modifiées, notamment les litiges relatifs aux saisies immobilières ne relèvent plus de la compétence exclusive du TGI (COJ : R.211-4) ;
- le tribunal d'instance dispose d'une compétence exclusive pour les litiges relatifs aux inscriptions ou radiations sur le fichier national des incidents de paiement (FICP) détenu par la Banque de France (COJ : R.221-39-1) ; la demande doit être portée devant le TI du lieu où réside le débiteur (COJ : R.221-51-1) ;
- les litiges portant sur la révision de certaines rentes viagères sont soumis à des règles de compétence territoriale spécifiques (COJ : R.211-12, R.221-51-2).

Ces dispositions entrent en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2010. Pour les procédures introduites avant cette date, le tribunal saisi reste compétent.

Bornage / portée du procès-verbal et

action en revendication *(Cass. Civ III : 10.11.09)*

Deux arrêts de la Cour de cassation du 10 novembre 2009 rappellent les contours et les limites de l'action en bornage.

Celle-ci permet de déterminer les limites matérielles de parcelles voisines, mais elle ne tranche pas, en tant que telle, la question de propriété (le procès-verbal de bornage ne constitue pas un acte translatif de propriété). Elle ne fait donc pas obstacle à l'action en revendication qui porte sur le droit de propriété lui-même.

▼

COLLECTIVITES LOCALES

Réforme de l'administration territoriale de l'Etat

■ Organisation et missions des directions départementales interministérielles (DDI)

(décret du 3.12.09 : JO du 4.12.09)

Le 31 décembre 2008, dans un courrier adressé aux préfets de région, le Premier ministre rappelait les principes de la nouvelle organisation départementale de l'Etat destinée à entrer en vigueur le 1^{er} janvier 2010. S'agissant de la configuration générale de cette

organisation, la lettre précise le schéma retenu selon la population départementale et indique la répartition de certaines missions à l'intersection de plusieurs services, notamment dans le domaine du logement et de l'urbanisme ainsi que de la politique de la ville.

► *Choix de deux ou trois directions départementales interministérielles* : pour les départements de moins de 400 000 habitants, deux directions départementales interministérielles sont ainsi créées (direction départementale des territoires -DDT- et direction départementale de la cohésion sociale et de la protection des populations -DDCSPP-) alors que pour ceux de plus de 400 000 habitants, trois directions sont prévues (DDT, direction départementale de la cohésion sociale -DDCS- et direction départementale de la protection des populations -DDPP-). En Ile-de-France, une lettre du Premier ministre du 27 juillet 2009 présente l'adaptation de schéma général à la région Ile-de-France, où une direction régionale et inter-départementale pour Paris et les départements de la petite couronne, compétente sur l'ensemble des sujets relatifs au logement et à l'hébergement et dépendant du ministère chargé du Logement est prévue.

► *Logement, urbanisme et politique de la ville : répartition des missions* : les compétences liées au développement de l'offre de logement et aux relations avec les organismes de logement social (préparation de la programmation du logement aidé, programmes locaux de l'habitat), à la résorption de l'habitat indigne, aux aires d'accueil des gens du voyage, à l'exercice de la délégation de l'ANRU et aux questions d'urbanisme relèvent de la DDT. Les «fonctions sociales du logement», c'est-à-dire l'exercice des compétences relatives à la demande de logement et aux relations avec les demandeurs de logement (CDAPL, PDALPD, accord collectif départemental DALO), sont des attributions de la DDCS dans le schéma à trois directions. Dans le schéma à deux directions, elles pourront être exercées soit par la DDT, soit par la DDCSPP, selon la décision du préfet. Quant à la politique de la ville, compte tenu des contextes très différents et de la présence éventuelle d'un préfet à l'égalité des chances ou d'un sous-préfet «ville», l'organisation est laissée à l'appréciation des préfets.

Le décret du 3 décembre 2009 organise l'installation, au premier janvier 2010, des DDI, services déconcentrés de l'Etat relevant du premier ministre placées sous l'autorité du préfet de département dont les dispositions ne s'appliquent ni dans les départements franciliens, ni dans les départements d'outre-mer, et en précise les missions et conditions de mise en place.

L'organisation repose sur deux directions : la direction départementale des territoires (DDT) - ou dans les départements littoraux, la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) d'une part, la direction départementale de la cohésion sociale et de la protection des populations d'autre part (DDCSPP). Dans 42 départements atteignant le seuil de 400 000

habitants et dont la liste est annexée au décret, une direction départementale de la cohésion sociale (DDCS) est constituée. Dans ce cas, une DDPP est substituée à la DDCSPP.

Les missions des DDT(M) et des DDCS qui intéressent directement les acteurs du logement sont présentées dans le tableau ci-dessous :

Direction départemental des territoires <i>Politiques d'aménagement et de développement durable</i>	Direction départementale de la cohésion sociale <i>Politique de cohésion sociale</i>
<p>Mise en oeuvre des politiques relatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à la promotion du développement durable ; - au développement de l'équilibre des territoires tant urbains que ruraux notamment grâce aux politiques d'urbanisme, de logement, de construction et de transports ; - au logement, à l'habitat et à la construction ; - à la gestion des aides publiques pour la construction de logements sociaux ; - à l'aménagement et à l'urbanisme ; - aux déplacements et aux transports. <p>La DDT peut être chargée des politiques relatives aux fonctions sociales du logement, lorsque cette mission n'est pas confiée à la DDCSPP.</p>	<p>Mise en oeuvre des politiques relatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à la prévention et à la lutte contre les exclusions, à la protection des personnes vulnérables, à l'insertion sociale des personnes handicapées, aux actions sociales de la politique de la ville, aux fonctions sociales du logement, à la lutte contre les discriminations et à la promotion de l'égalité des chances. <p>La DDCS peut être chargée de l'intégration des populations immigrées et de l'organisation de l'accueil et de l'hébergement des demandeurs d'asile</p>

■ Organisation et missions des directions régionales de la jeunesse, des sports et de la cohésion sociale (DRJSCS)

(décret du 10.12.09 : JO du 12.12.09)

Placées sous l'autorité du préfet de région, les DRJSCS sont des services déconcentrés de l'Etat relevant des ministres chargés des affaires sociales, du sport, de la jeunesse, de la vie associative et de l'éducation nationale. Elles sont mises à disposition, en tant que de besoin, des ministres chargés de la lutte contre la précarité et l'exclusion, de l'immigration et de la santé.

Dans chaque région, la DRJSCS est créée par fusion de la direction régionale de la jeunesse et des sports, de la direction régionale des affaires sanitaires et sociales pour ses services compétents en matière de cohésion sociale et de la direction régionale de l'Agence nationale pour la cohésion sociale et l'égalité des chances. S'agissant des politiques sociales, la DRJSCS est chargée de leur pilotage et de leur coordination qui portent notamment sur la prévention et la lutte contre les exclusions, la protection des personnes vulnérables, l'accès à l'hébergement de ces dernières, l'intégration sociale des personnes handicapées, les actions sociales de la politique de la ville. La DRJSCS est également chargée de l'observation et de l'évaluation des politiques, telles que l'observation et l'analyse des besoins sociaux des populations défavorisées, en particulier dans les domaines de l'hébergement et du logement social.

Les dispositions du décret, qui ne concernent ni la région Ile-de-France, ni les régions d'outre-mer, prennent effet au plus tard le 1^{er} janvier 2010.

Programmes locaux de l'habitat (PLH)

(décret du 30.12.09 : JO 31.12.09)

Le décret apporte divers aménagements aux dispositions régissant les programmes locaux de l'habitat. Le PLH prend ainsi explicitement en compte les besoins en logement des jeunes et les réponses à y apporter, tant en phase de diagnostic que d'orientations. En outre, les opérations de requalification des quartiers anciens dégradés, tels que définis par la loi MLE sont également intégrées au PLH, au titre des orientations, mais aussi du programme d'actions.

En matière de «porter à connaissance» par le préfet et d'arrêt du projet, deux autres modifications sont introduites : d'une part le préfet porte à la connaissance du président de l'EPCI les objectifs spécifiques de certains quartiers et notamment ceux qui font l'objet de conventions pluriannuelles avec l'ANRU, d'autre part le projet de PLH est soumis par le président de l'EPCI, s'il y a lieu aux organes compétents chargés de l'élaboration des plans locaux d'urbanisme.

Liste des quartiers bénéficiaires du

PNRQAD (décret du 31.12.09 : JO du 1.110)

Instauré par la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, le programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD) vise à engager les actions nécessaires à une requalification globale de ces quartiers, tout en favorisant la mixité sociale et en recherchant un meilleur équilibre entre l'habitat et la présence d'activités de services. Il concentrera des moyens exceptionnels et ciblés pour réhabiliter des logements privés, produire des logements sociaux et des places d'hébergement, développer des services et des équipements et aménager les espaces publics (cf. [Habitat Actualité n° 108](#)).

Sur 87 projets présentés et analysés par une commission composée de représentants de l'Etat, d'élus et d'organismes intervenant dans le logement, quarante projets, dont la liste figure dans le décret ont été retenus, dont 14 sur l'ensemble du périmètre proposés, 11 sur un périmètre restreint et 15 au titre d'un accompagnement limité à l'ingénierie. Au-delà des deux critères alternatifs de sélection figurant dans l'article 25 de la loi MLE, à savoir «une concentration élevée d'habitat indigne et une situation économique et sociale des habitants particulièrement difficile» ou «une part élevée d'habitat dégradé», la commission a pris en compte «l'opérationnalité des projets» mais aussi d'autres facteurs tels que «la tension sur le marché local du logement».

Des conventions pluriannuelles entre les collectivités territoriales, l'Etat, les agences et les opérateurs viendront préciser, projet par projet, les objectifs à atteindre, les actions à déployer, le calendrier des opérations et les moyens mis en oeuvre pour y parvenir.

Travaux de raccordement à l'électricité

(Rép. Min : JO AN du 1.12.09)

Depuis 2009, la collectivité qui délivre l'autorisation d'urbanisme prend en charge une partie (60%) des coûts de raccordement (correspondant à des travaux d'extension) aux réseaux de distribution d'électricité. L'autre partie (40%) est prise en charge par les tarifs d'utilisation des réseaux et donc mutualisés entre les consommateurs au niveau national.

Cependant, il est apparu que la frontière entre travaux d'extension et travaux de renforcement a besoin d'être

mieux définie. Les travaux de renforcement sont pris en charge intégralement dans le tarif d'utilisation des réseaux. Un groupe de travail a été mis en place et a proposé de modifier l'arrêté du 28 août 2007 fixant le principe de la contribution des collectivités au coût des travaux. L'arrêté modifié est en cours de publication. Le dispositif devra être revu si le Parlement adopte définitivement l'amendement relatif à la définition d'une opération de raccordement dans le cadre du projet de loi portant engagement national pour l'environnement (Grenelle II).



PROPOSITIONS PROJETS

Proposition de loi de simplification et d'amélioration de la qualité du droit (Warsmann III)

Ce texte a été adopté devant l'Assemblée Nationale en première lecture et transmis au Sénat. Il fera l'objet d'un débat dans les semaines à venir (le calendrier n'était pas encore fixé au 15 janvier).

Il s'agit de la troisième loi dite «de simplification» proposée par le député Warsmann. Comportant de nombreuses dispositions éparées, elle concerne en partie le domaine du logement.

Il est notamment prévu d'étendre aux locataires bénéficiaires du revenu de solidarité active (RSA) le bénéfice du délai réduit de préavis en cas de congé donné au bailleur (art.5).

La proposition de loi organise également la mise en conformité du droit français avec le droit communautaire en matière de TVA immobilière (art.55). En effet, la Commission européenne a sommé la France de modifier son régime de TVA (communiqué de presse de la Commission Européenne du 20.11.09). Actuellement, les ventes de terrain à bâtir réalisées par des personnes physiques pour les terrains destinés à la construction d'immeubles que l'acquéreur affecte à l'habitation, sont exonérées de TVA et donc imposées aux droits d'enregistrement (CGI : art.257, 7°), ce qui est expressément contraire à la directive européenne du 28 novembre 2006 sur la TVA.

Une autre disposition du texte procède à une réforme complète du droit de préemption urbain et du droit de préemption exercé dans les zones d'aménagement différé et les périmètres provisoires (art.83).

Enfin le texte comporte un certain nombre de dispositions diverses : protection des usagers contre des variations anormales de leurs factures d'eau (art.1), coordination en matière de définition de la profession d'architecte et adaptation des sanctions pénales applicables en cas d'usurpation du titre d'architecte (art.4), simplification des règles applicables aux

opérateurs réalisant les diagnostics et les contrôles relatifs au plomb (art.19).

Obligation d'installer des détecteurs de fumée dans les logements

Une proposition de loi sur les détecteurs de fumée qui n'est pas parvenue au terme du processus législatif avait été adoptée en première lecture dès l'automne 2005 et dans des termes différents en deuxième lecture au Sénat le 10 juillet 2008. Un désaccord subsistait entre les deux assemblées, notamment sur la question de savoir qui du propriétaire ou de l'occupant devait installer et entretenir le détecteur de fumée ([cf. Habitat Actualité n° 105](#)).

En l'absence de réunion d'une commission mixte paritaire pour faire adopter définitivement la proposition, le président de la commission des Affaires économiques, **Patrick Ollier**, avait fait voter un amendement rendant obligatoire, dans un délai de 5 ans, les détecteurs de fumée, dans le cadre du projet de loi sur la mobilisation pour le logement de **Christine Boutin** ; le Conseil Constitutionnel l'avait censuré en mars 2009, considérant qu'il s'agissait d'un cavalier législatif.

Les présidents de l'Assemblée, **Bernard Accoyer**, et du Sénat, **Gérard Larcher**, ont alors pris l'initiative commune de réunir une CMP en vertu des nouveaux pouvoirs que leur accorde la révision constitutionnelle (art.45) pour les propositions de loi.

La proposition de loi reprise introduit l'obligation d'installer des détecteurs de fumée dans les logements. L'occupant d'un logement, qu'il soit locataire ou propriétaire, devra installer au moins un détecteur de fumée normalisé et veiller à l'entretien et au bon fonctionnement de ce dispositif. Les modalités d'application de cette nouvelle obligation notamment les caractéristiques techniques du détecteur de fumée normalisé et les conditions de son installation, de son entretien et de son fonctionnement seront fixées par décret (*décret à paraître*).

Cette obligation incombera au propriétaire bailleur notamment pour les locations saisonnières, les foyers, les logements de fonction et les locations meublées. Un décret précisera dans quelles conditions, ainsi que les

mesures de sécurité à mettre en oeuvre par les propriétaires dans les parties communes des immeubles pour prévenir le risque d'incendie.

L'occupant du logement devra notifier cette installation à l'assureur avec lequel il a conclu un contrat garantissant les dommages d'incendie.

La proposition de loi doit encore passer devant l'Assemblée nationale et le Sénat pour être définitivement adoptée.



Demande de logement locatif social

(Projet de décret et arrêté)

La loi du 25 mars 2009 (art.117) réforme l'enregistrement de la demande de logement social, en renforçant les acquis du numéro unique, sans toutefois imposer la généralisation de fichiers partagés de la demande.

Ses principaux apports sont les suivants :

- Les informations qui devront être fournies dans la demande de logement social et pour l'attribution du numéro unique sont identiques et doivent être définies par un décret en Conseil d'Etat : c'est la fin de la distinction entre demande de numéro unique et demande de logement social, qui était source de complexité dans les démarches du demandeur.

- Ces informations, qui comporteront une caractérisation des demandes au regard des critères de priorité, seront enregistrées dans une base de données qui permettra d'améliorer la connaissance de la demande de logement social.

- Les réservataires de logements pourront être lieux de délivrance du numéro unique - cette disposition concerne notamment les organismes collecteurs d'Action Logement.

- L'enregistrement devra être régional en Ile-de-France. La loi prévoit un délai de deux ans à compter de sa publication pour la mise en place d'un système répondant à ces spécifications nouvelles : c'est le préfet

de département, ou de région en Ile-de-France, qui «veille» à cette mise en place, avec les bailleurs sociaux et les autres lieux d'enregistrement.

Le projet de décret organise la phase transitoire entre le système d'enregistrement des demandes actuel, et le dispositif nouveau. Cette transition doit se faire sans remettre en cause les droits des demandeurs, au premier rang desquels l'ancienneté acquise de leurs demandes en instance.

Le projet de décret fixe au 1^{er} mars 2011 la mise en place du nouveau système, afin de permettre le développement du système informatique nécessaire et l'adaptation des logiciels des lieux d'enregistrement.

Jusqu'à cette date, les demandes de logements continueront à faire l'objet d'un enregistrement dans le système départemental désigné par le préfet et selon les modalités prévues par ce texte.

L'usage d'un nouveau formulaire de demande de logement locatif social sera obligatoire dès la publication de l'arrêté qui en définira le modèle, cependant les informations enregistrées pour la délivrance du numéro unique départemental resteront celles prévues antérieurement (CCH : R.441-2-1 dans sa rédaction actuelle).

A partir du 1^{er} mars 2011, les demandes de logement en instance seront transférées dans le nouveau dispositif à la date anniversaire de leur renouvellement. A cette occasion, toutes les informations contenues dans le formulaire de demande seront enregistrées.

Afin de s'assurer que l'ensemble des demandeurs en instance enregistrés dans le système informatique ancien recevront le préavis de renouvellement, la responsabilité de l'envoi de ce préavis à compter du 1^{er} mars 2011 incombera au gestionnaire du centre informatique désigné par le préfet en application du décret du 7 novembre 2000, et non à la personne morale qui a enregistré la demande.



FENETRE SUR...



LES ACTEURS

ANPEEC (arrêté du 16.11.09 : JO du 24.11.09)

Philippe Bry, ENA, précédemment directeur-adjoint de cabinet de **Christine Boutin**, a été nommé directeur général de l'Agence Nationale pour la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction. Il succède à **François-Didier Lemoine**, qui a rejoint la Direction Générale de l'Aménagement du Logement et de la Nature (DGALN) au MEEDDM.



LES INSTITUTIONS

Action Logement / nouveau statut de

P'UESL (décret du 28.12.09 : JO du 30.12.09)

L'Union des Entreprises et des Salariés pour le Logement (UESL) a réformé ses statuts lors de son assemblée générale du 2 décembre dernier, conformément aux orientations du Protocole National Interprofessionnel (PNI) de septembre 2008, transcrit dans la loi du 25 mars 2009.

L'UESL est désormais gérée sous-forme d'une société à Conseil de Surveillance paritaire et à Directoire.

Le nouveau Conseil de Surveillance s'est réuni pour la première fois le lundi 4 janvier 2010. Il a élu président **Jérôme Bédier**, président de la Fédération des

entreprises du Commerce et de la Distribution (FCD), membre de la délégation patronale (MEDEF), et comme vice-président **Jean-Luc Berho** (CFDT), représentant le collège des organisations syndicales de salariés.

Le Directoire a été nommé. Il est composé de son président **Antoine Dubout** et d'**Eric Thuillez**. Le Conseil de Surveillance a demandé au Directoire de lui faire ses propositions sur la nouvelle organisation avant la fin du mois de janvier.

Bertrand Goujon délégué général de l'UESL depuis sa création en 1997, devient directeur général de Solendi.

Antoine Dubout, est ancien élève de l'Ecole Polytechnique et ingénieur au corps des Ponts et Chaussées. Après une carrière dans l'administration de l'Equipement, il fut successivement président de Sogima, des sociétés d'HLM Samopor, Sageco, Efidis et Logirem. Président du directoire de Perexia (groupe Caisses d'Epargne), président du Conseil de Surveillance et président du Directoire de Gestrim, président du Directoire de GCE Immobilier, vice-président de la Financière Scaprim. Il est depuis 2003, président de la Fondation de l'Hôpital Saint-Joseph de Marseille et depuis 2008, président de la Fédération des établissements hospitaliers et d'aide à la personne (Fehap).

Eric Thuillez, ancien élève de l'ENA (promotion Voltaire), administrateur civil, chef du bureau de l'industrie navale au ministère de la Mer, fut successivement directeur régional de la Caisse des Dépôts et du Crédit local de France pour la Basse Normandie, puis directeur régional du Groupe CDC pour le Nord Pas de Calais, directeur des Caisses de retraites Incantec et de fonds de pension Fonpel, directeur des prêts et de l'habitat social à la Direction des fonds d'épargne de la CDC. Depuis 2001, il était directeur général de la SA d'HLM La Plaine normande (groupe SCIC) puis du GIC 1% Logement.

—

<p>Date de publication : 19 janvier 2010 N° ISSN : 09996-4304 Directeur de la publication : Bernard Vorms Comité de rédaction : Isabelle Couétoux du Tertre, Emmanuelle Bily, Jean Bosvieux, Lilas Bousseksou, Béatrice Herbert, Nicole Maury, Sylvie Merlin, Antonin Ollivier, Sandrine Zerbib</p>
