

LE RESEAU

LES VINGT ANS DE L'ADIL DE L'YONNE

Il y a vingt ans s'ouvrait à Auxerre l'ADIL de l'Yonne, sous l'impulsion de la Chambre d'Agriculture et du CIL du département. Depuis, l'ADIL a assuré quelques 180.000 consultations de toutes natures ; en 1996, ce sont près de 9.000 personnes qui ont pu bénéficier des services de l'ADIL. Dirigée par Mme Bernadette BLAIN depuis 1985, sous la présidence de M. Bernard BUFFAUT, représentant du CIL de l'Yonne, l'agence est à présent connue et reconnue comme le véritable service public local de l'information sur le logement.

L'ADIL célébrait ainsi son vingtième anniversaire le 7 mars dernier. Une réunion-débat associant quelques 150 personnes a permis de dresser, à cette occasion, un état de la question du logement dans l'Yonne, d'après les travaux préparatoires de trois ateliers respectivement consacrés à la réhabilitation du parc de logement existant, à la situation du secteur locatif privé et social, et enfin à celle de l'accession à la propriété.

Sur ce dernier chapitre, les débats ont naturellement porté sur l'impact de la réforme de l'aide à l'accession. D'après le bilan dressé par l'ADIL à partir des consultations financières des trois dernières années et des statistiques du prêt à 0 %, l'Yonne a semble-t-il largement bénéficié du dispositif mis en place en 1995-96. Un peu plus de 500 projets ont été financés en prêt à 0 % de septembre 1995 à septembre 1996. Déjà nombreux avant la création du prêt à 0 %, les projets d'accession en ancien avec travaux ont progressé de façon spectaculaire en 1996, suite à l'assouplissement des conditions d'octroi du prêt à 0 %. Ils représentent près des deux tiers des opérations bénéficiant de cette aide en 1996, lorsque, au plan national, leur part est de l'ordre de 35 à 40 %. L'ancien est en somme le grand bénéficiaire de la réforme, dans un département où sa part dans l'accession sociale était déjà très forte.

Plus encore qu'au cours des années précédentes, et de façon plus nette que dans bien d'autres départements, il s'agit d'une accession familiale assez modeste. A ce titre, la progression des familles de deux enfants issues du parc locatif social, parmi les consultants de l'ADIL, mérite d'être soulignée.

Plusieurs participants se sont toutefois inquiétés d'une remontée des risques en matière d'accession à la propriété, favorisée par une concurrence très vive entre les établissements prêteurs, et les contournements de la loi sur la construction de maisons individuelles. Le renforcement du conseil préventif dispensé par l'ADIL n'en apparaît que plus nécessaire. Par ailleurs, doivent être prises en compte de nouvelles exigences des ménages en matière de sécurisation des projets d'accession, qui ne concernent pas seulement l'équilibre initial de l'opération, mais aussi l'adaptation aux imprévus (séparation, chômage...) et les possibilités de désengagement ou d'interruption du projet.

L'accent a enfin été mis sur la nécessité de mettre en place un dispositif d'observation du marché local, en particulier pour le secteur locatif et le marché des transactions de logements anciens, qui restent trop mal connus. Les missions susceptibles d'être développées par l'ADIL ne font donc pas défaut pour les prochaines années.

FINISTERE / DIAGNOSTIC POUR L'ACQUISITION D'UN LOGEMENT ANCIEN

La Caisse d'Allocations Familiales du Nord Finistère, l'ADIL et le PACT-ARIM s'unissent pour renforcer le conseil préventif aux familles qui envisagent d'acheter un logement ancien. L'objectif est de faire en sorte que toute famille allocataire ayant au moins un enfant bénéficie d'un conseil complet avant de se décider à acheter et de limiter ainsi les risques de surendettement : cette aide à la réflexion repose sur le conseil financier et juridique de l'ADIL et un diagnostic de l'état du logement réalisé par le PACT ARIM pris en charge en tout ou partie par une aide de la CAF.

Une fiche navette attestera que la famille est venue se faire établir un plan de financement par l'ADIL. Chacun des partenaires de la convention s'engage à faire connaître aux familles concernées le dispositif mis en place.

ETUDES ET COMMENTAIRES

DE L'ANIL ET DES ADIL

LE DÉVELOPPEMENT DE LA MAÎTRISE D'OEUVRE UN RISQUE POUR LES ACCÉDANTS À LA PROPRIÉTÉ

Dans le prolongement du colloque consacré, en septembre dernier, au contrat de construction de maison individuelle, l'ANIL et les ADIL se sont attachées à examiner pour le particulier les conséquences du contournement de la législation.

Le phénomène de contournement de la loi de 1990 par le biais du contrat de maîtrise d'oeuvre, dénoncé avec vigueur par les constructeurs de maisons individuelles, a visiblement pris de l'ampleur au cours des derniers mois pour deux raisons cumulatives.

Le durcissement des critères imposés par les garants aux constructeurs, ce qui verrouille de facto l'accès à la profession du constructeur.

La montée des tarifs de l'assurance « dommages ouvrage » qui pèse directement sur les constructeurs de maisons individuelles, mais par sur leurs concurrents maîtres d'oeuvre.

Le nombre de maisons construites dans le cadre du contrat de construction de maison individuelle diminue, alors que le marché de la maison individuelle est en expansion. La loi de 1990 risque donc de se voir, à terme, vidée de son contenu.

Quelles en seraient les conséquences ?

■ Du point de vue du maître d'ouvrage

Il faut rappeler que le risque encouru par le maître d'ouvrage en cas de défaillance de son constructeur était énorme avant la loi de 1990. Les sommes qu'il avait réglées avant la défaillance du constructeur étaient, en effet, souvent perdues en grande partie. La nécessité d'une garantie financière est ainsi apparue après de nombreux scandales. Un tel risque n'existe pas dans le cas d'un contrat de maîtrise d'oeuvre. Le maître d'oeuvre ne perçoit, en effet, que ses honoraires. En cas de défaillance du maître

d'oeuvre, le préjudice subi par le maître d'ouvrage est donc limité. L'extension de la garantie d'achèvement n'est donc pas un instrument adapté dans la mesure où cela conduirait le professionnel à assurer la bonne fin d'un ouvrage qu'il ne réalise pas.

Par contre, le déséquilibre des deux régimes est patent, en ce qui concerne l'information du maître d'ouvrage. La liberté totale accordée au maître d'oeuvre pour la rédaction de son contrat lui permet d'entretenir l'ambiguïté sur la nature de sa prestation et l'étendue de ses engagements. Or, ces contrats sont rarement réellement négociés par les accédants, qui peuvent ainsi être abusés par des engagements oraux, mais non contractuels sur le prix, les délais, les prestations proposées.

Enfin, l'assurance « dommages-ouvrage » est toujours incluse dans le prix proposé par le constructeur de maisons individuelles. Le maître d'oeuvre ne propose, par contre, jamais cette assurance, car il ne subit pas la contrainte légale et son client ne peut actuellement la souscrire, faute d'offre des compagnies qui refusent toutes d'assurer les particuliers isolés.

■ Du point de vue des entreprises réalisatrices

Selon les organisations professionnelles d'artisans, les sous-traitants d'un constructeur de maisons individuelles traitent leurs marchés à des prix inférieurs à ceux qu'ils proposent à un maître d'ouvrage particulier. Leur marge sur chaque maison est donc plus réduite que lorsqu'ils traitent directement avec le maître d'ouvrage.

La loi sur la sous-traitance de 1985, pas plus que les dispositions de la loi de 1990 sur ce chapitre (obligation pour le constructeur de passer un contrat écrit avec le sous-traitant...) ne sont appliquées que par les constructeurs de maisons individuelles. Il faut d'ailleurs noter qu'il n'existe pas sur le marché d'offre de garantie de paiement des sous-traitants, telle qu'elle est prévue par la loi de 1985. Dès lors, la défaillance d'un constructeur de maisons individuelles a de graves conséquences financières pour ses sous-traitants qui peuvent être contraints d'accepter des délais de paiement très longs, subissent des impayés très lourds.

La pratique de contrats par lots séparés, assortis d'un contrat de maîtrise d'oeuvre, convient donc mieux aux artisans réalisateurs. Mais, la

rémunération qu'ils sont parfois contraints de verser au maître d'oeuvre, sous des appellations diverses (frais de métré par exemple), contribue à rendre moins lisible, tant le montant des marchés, que les relations contractuelles entre le maître d'oeuvre et son client.

■ Du point de vue du constructeur

Il faut rappeler que la loi de 1990 n'interdit pas formellement à un constructeur de maisons individuelles de pratiquer également le contrat de maîtrise d'oeuvre. Cette situation n'est certes pas sans ambiguïté pour le particulier. En effet, la pratique alternative du contrat de construction de maison individuelle ou du contrat de maîtrise d'oeuvre cache parfois de véritables fraudes, puisque le contrat de maîtrise d'oeuvre n'est destiné qu'à exonérer le professionnel des obligations incombant au constructeur de maisons individuelles (garantie d'achèvement). Elle permet en tout état de cause au constructeur de maisons individuelles de s'adapter. Les cas de requalification judiciaire de contrats de maîtrise d'oeuvre sont d'ailleurs très rares.

Il n'en demeure pas moins que l'offre de service d'un constructeur de maisons individuelles correspond à une réelle attente de la part d'accédants qui souhaitent un service global et une prestation parfaitement définie dès l'origine. Il serait donc dommageable que cette offre disparaisse. Or, elle ne peut manifestement être proposée que dans le cadre défini par la loi de 1990.

A côté de cette demande d'un service global, existe une demande différente, émanant d'accédants qui souhaitent s'impliquer davantage dans la conception et la réalisation de leur maison et à laquelle répond la maîtrise d'oeuvre. Mais, la maîtrise d'oeuvre peut également servir de support à de faux contrats de construction qui forment le fond des contournements dénoncés, alors même que le maître d'ouvrage croit bénéficier de la protection de la loi de 1990.

■ AMELIORER L'INFORMATION DU MAITRE D'OUVRAGE POUR ASSAINIR LES CONDITIONS DE LA CONCURRENCE

Le champ d'application de la loi de 1990 ne peut être étendu pour englober ceux qui ne présentent

pas le même risque. L'amélioration de l'information du maître d'ouvrage sur la prestation effectivement fournie par le maître d'oeuvre pourrait par contre remédier au déséquilibre de la concurrence par une réglementation spécifique qui pourrait, pour l'essentiel, être rattachée à la loi de 1977 sur l'architecture et prévoirait :

L'introduction de mentions obligatoires au contrat de maîtrise d'oeuvre, dont certaines pourraient être reprises telles quelles de la loi de 1990 (désignation du terrain, mention du titre de propriété) et d'autres seraient adaptées à la maîtrise d'oeuvre (nature et description sommaire de la construction envisagée, budget de l'opération, montant et modalités de paiement des honoraires, contenu de la mission du maître d'oeuvre et délai de réalisation des études). Une notice d'information spécifique pourrait être imaginée, qui indiquerait clairement que le maître d'oeuvre ne peut s'engager, ni sur le prix de la construction, ni sur les délais de réalisation.

L'interdiction de la rémunération du maître d'oeuvre par les entreprises réalisatrices, sous quelque forme que ce soit. Cette disposition aurait pour effet de renforcer la réalité de la défense exclusive des intérêts de l'accédant par le maître d'oeuvre (appel d'offre ouvert). Un système de contrôle et des sanctions adaptées devraient être prévues.

L'introduction de dispositions symétriques de celles existantes en contrat de construction de maisons individuelles (obligation d'un contrat écrit adressé par lettre recommandée, délai de rétractation, conditions suspensives, notice d'information).

Mais, il serait sans doute nécessaire d'intervenir également sur la question de la publicité. Le seul texte applicable en la matière est la loi du 27 décembre 1973 (Loi Royer) et, en particulier, son article 44. Cela semble insuffisant pour éliminer des publicités publiées par des maîtres d'oeuvre et qui sont évidemment de nature à induire en erreur, car elles donnent à penser que le maître d'oeuvre se charge de l'ensemble de la construction, en mentionnant un prix global ou en montrant une photo de réalisation, par exemple.

Par contre, la question du renforcement de l'obligation de l'assurance « dommages ouvrage », qui est la cause principale du déséquilibre concurrentiel entre constructeurs et maîtres d'oeuvre, semble ne pouvoir être réglée

actuellement. En effet, il n'existe aujourd'hui plus d'offre d'assurance « dommages ouvrage » pour des particuliers faisant construire leur maison au moyen de marchés par lots séparés. Une disposition qui subordonnerait, par exemple, l'octroi d'un prêt aidé à la fourniture de l'attestation d'assurance « dommages ouvrage » aurait, donc pour effet d'exclure la maîtrise d'oeuvre du champ de l'accession sociale.

LA PRATIQUE DU CONTRAT DE MAITRISE D'OEUVRE DANS LA MAISON INDIVIDUELLE : LE CONSTAT DES ADIL

La pratique de la maîtrise d'oeuvre dans le domaine de la construction de maisons individuelles est actuellement accusée d'être souvent le support d'un contournement des dispositions protectrices prévues par la loi de 1990 sur le contrat de construction de maisons individuelles.

Il est vrai que la maîtrise d'oeuvre reste aujourd'hui le seul moyen juridique permettant d'aboutir à la construction d'une maison et qui ne soit pas spécifiquement réglementé.

Toutefois, les problèmes relevés sont d'une toute autre nature que ceux qui avaient conduit le législateur à intervenir dans le domaine du contrat de construction de maison individuelle.

Il s'agit avant tout de questions liées à la clarté des relations contractuelles, bien plus que de problèmes liés à des agissements occasionnant de graves préjudices financiers aux accédants.

Il existe une demande spécifique de prestation de ce type. Elle émane de maîtres d'ouvrage souhaitant s'investir personnellement dans la conception de leur maison et obtenir un produit très personnalisé. Il semble que leur budget soit en général moins serré que celui des clients des constructeurs de maisons individuelles qui recherchent avant tout une garantie de prix et de délai.

Cependant, certains maîtres d'oeuvre recherchent également cette clientèle disposant de budgets serrés et se placent donc en concurrence directe avec les constructeurs de maisons individuelles. Ils souffrent cependant alors d'un handicap commercial qui provient du fait qu'ils ne peuvent garantir, ni le prix, ni les délais de construction. Dès lors, ils masquent, dans leur présentation, tout ce qui pourrait attirer l'attention de leur client sur ces points.

Il s'ensuit une grande confusion, dans l'esprit de l'accédant à la propriété sur la nature des prestations proposées. C'est également ce type d'attitude qui explique l'accusation de concurrence déloyale portée par les constructeurs de maisons individuelles.

C'est donc bien sur l'information du maître d'ouvrage qu'il faut faire porter l'effort, pour améliorer sa connaissance de l'étendue de ses engagements et du contenu de la prestation du maître d'oeuvre.

LA SECURISATION DES PROJETS D'ACCESSION A LA PROPRIETE DANS LA REGION RHONE-ALPES

La sécurisation reste décidément à l'ordre du jour. A la demande de l'Observatoire Régional de l'Habitat et du Logement, les cinq ADIL de la région Rhône-Alpes, avec l'aide de l'ANIL, ont dressé un bilan des dispositifs de sécurisation de l'accession à la propriété qui fonctionnent dans la région et de l'appréciation qu'en ont les ménages et les professionnels. Les perspectives des mécanismes de sécurisation étaient ensuite étudiées.

La synthèse de ces travaux a été présentée le 26 mars dernier à l'assemblée plénière de l'Observatoire Régional de l'Habitat.

LES DISPOSITIFS DE SECURISATION EXISTANTS : UNE MISE A PLAT

Les systèmes préventifs : une diffusion encore inégale et limitée des « produits de marché » développés depuis trois-quatre ans.

■ **Assurance perte d'emploi** : peu de nouveautés ont été introduites dans les conditions de ces assurances, depuis le bilan établi par l'ANIL en 1994, à l'exception du développement de prises en charge progressives, ou de propositions associant assurances décès-invalidité et perte d'emploi pour élargir la diffusion du produit. Au plan national, l'assurance perte d'emploi serait souscrite pour environ 15 % des prêts immobiliers.

■ **Prêts modulables** : un produit qui se diffuse semble-t-il plus facilement que l'assurance perte d'emploi ; ces prêts tendent même à devenir le produit de base pour certains établissements (Crédit Mutuel, Caisses d'Épargne).

■ **Garanties de rachat** : il est encore trop tôt pour se prononcer sur l'écho du dispositif que le Crédit Immobilier doit mettre complètement en place au 1er janvier 1997.

LES SYSTEMES D'AIDE AUX ACCEDANTS EN DIFFICULTE

Des problèmes d'articulation entre les dispositifs existants - notamment entre SDAPL et commissions de surendettement - sont relevés ; le système de rachat par les organismes HLM est en sommeil.

Le tableau ci-joint présente les principaux éléments de l'activité des dispositifs destinés aux accédants en difficultés, dans la région Rhône-Alpes : commissions de surendettement, SDAPL (Section Départementale des Aides Personnelles au Logement), FAAD (Fonds d'Aide aux Accédants en Difficultés) et rachat HLM. La collecte des données s'est heurtée à plusieurs difficultés, en particulier pour les commissions de surendettement (pas de traitement informatique).

Néanmoins, le flux total de dossiers d'accédants en difficultés dans la région peut être estimé à environ 1500 cas par an, nombre de dossiers étant toutefois susceptibles de revenir plusieurs fois devant les instances concernées. Il est par ailleurs probable que la majorité de ces projets ont été montés avant 1990. A titre de comparaison, 12.182 projets d'accession sociale « prêt à 0 % » ont été réalisés de septembre 1995 à septembre 1996 dans la région Rhône-Alpes. Rapportée au « stock » de ménages, la proportion est somme toute assez modeste : on compte dans la région de l'ordre d'un dossier d'accédant en difficulté pour 4000 à 5000 habitants.

Dispositifs	Départements étudiés	Activité annuelle (accession seule)	Estimation Rhône-Alpes
Commissions de surendettement	Ain, Drôme, Isère, Loire, Rhône, Savoie et Haute-Savoie en 1996	1200 à 1300 dossiers recevables dans plus de 9 cas sur 10 - 61 % de plans conventionnels	~ 1.300 dossiers soit un cinquième de l'ensemble des dossiers de surendettement
SDAPL	Ain, Drôme, Rhône, Savoie et Haute-Savoie en 1995	1.375 dossiers	~ 2.000 dossiers
FAAD	Pour toute la région, 4 fonds existants dans	29 dossiers traités dans la Drôme et la	-

(fonds d'aide aux accédants en difficultés)	la Drôme, l'Isère, la Loire, la Haute-Savoie	Haute-Savoie en 1995	
Rachat HLM	Sur les 5 départements dotés d'une ADIL, utilisés dans l'Ain, la Drôme, la Savoie et la Haute-Savoie	86 logements depuis la mise en place du dispositif	-

■ **Commissions de surendettement** : de janvier à septembre 1996, 950 saisines « accession » étaient enregistrées dans les sept départements de l'Ain, de la Drôme, de l'Isère, de la Loire, du Rhône, de la Savoie et de la Haute-Savoie, soit un flux annuel de l'ordre de 1200 à 1300 dossiers. Pour ces sept départements, le nombre total de saisines est de l'ordre de 5900 dossiers par an.

■ **SDAPL** : sur 1375 saisines enregistrées en 1995 pour impayés d'accession dans les cinq départements dotés d'une ADIL, on n'en compte que 66 en Savoie et 59 en Haute-Savoie, ce qui pourrait tenir à une pratique différente des prêteurs. Le volume d'activité est donc très inégal mais les caractéristiques semblent assez voisines ; l'activité tendrait à diminuer depuis le début des années 1990 (cas de l'Ain et de la Drôme).

■ **FAAD** : quatre fonds sont en place dans la Drôme, l'Isère, la Loire, la Haute-Savoie ; deux sont en projet en Savoie et en Ardèche. L'activité est limitée : 10 aides allouées en 1995 par le FAAD de Haute-Savoie, 19 dans la Drôme.

■ **Le rachat de logement d'accédants en difficulté** : 86 logements ont été rachetés à ce jour dans les quatre départements de l'Ain (action de la SEMCODA, suspendue depuis 1992), de la Drôme (pratiqué depuis 1993), la Savoie (4 dossiers traités en 1995-96) et la Haute-Savoie (en fait il ne s'agit pas dans ce département d'un dispositif permanent, mais du rachat ponctuel de 8 logements CARPI il y a quelques années).

LA PERCEPTION DES DISPOSITIFS DE SECURISATION PAR LES MENAGES ET LES PROFESSIONNELS DE LA REGION RHONE ALPES

Trois principales conclusions se dégagent de l'enquête réalisée auprès de 100 candidats à

l'accession, dans les cinq départements pourvus d'ADIL. Elles sont assez cohérentes avec les positions des professionnels.

■ **Simplicité et stabilité du montage financier** : lors du montage de leur projet, la grande majorité des ménages privilégient les solutions financières les plus claires et sans imprévus (prêt à taux fixe, 0 %...). Les montages comportant une part d'aléa financier (taux variable) rencontrent au mieux un écho limité ; il en est de même des systèmes sophistiqués de type location-accession, pour lesquels il est vrai que l'offre n'existe pas vraiment.

■ **La modulation des charges de remboursement en cas d'imprévus** : 40 à

50 % des ménages jugent sécurisantes les diverses formules permettant un allègement des charges de remboursement en cas de baisse de revenu - aides personnelles au logement, assurance perte d'emploi et prêts modulables. De l'ordre de 20 % d'entre eux considèrent qu'elles sont même déterminantes. Le système le plus ancien et le plus général, celui des aides personnelles, apparaît un peu en retrait par rapport à des mécanismes plus récents et coûteux tels que l'assurance perte d'emploi et les prêts modulables, notamment pour les ménages modestes.

■ **La possibilité de se désengager de façon honorable, grâce à des facilités de revente du logement** : sept ménages sur dix manifestent un intérêt pour des facilités de revente du logement et voient là un gage de sécurité ; près d'un tiers estiment qu'il s'agit même là d'un facteur décisif.

Les professionnels étaient de même interrogés sur les systèmes de sécurisation, qu'ils soient de nature préventive ou curative. En matière de prévention des risques, ils constatent que l'assurance perte d'emploi n'est pas encore entrée dans les mœurs, en dépit de la politique volontaire de certains établissements. Vis-à-vis des nouvelles formules de prêts (modulables ou à taux variables), les mentalités évolueraient plus vite. Un effort de lisibilité de ces formules est toutefois préconisé, notamment pour les taux variables, afin que les particuliers souscrivent en toute connaissance de cause. Enfin, les professionnels, tout comme les ménages, semblent adopter une attitude prudente à l'égard des aides personnelles au logement ; ils notent que la grande majorité des bénéficiaires potentiels affirment ne pas en tenir compte pour le

démarrage de leur projet. L'existence de systèmes destinés aux accédants en difficultés n'est pour sa part jamais évoquée par les professionnels, qui jugent peu commercial et toujours délicat d'aborder les clients en leur parlant des échecs éventuels.

Pour l'avenir, ils estiment qu'il faut être capable de sécuriser les clients à tous les stades ; des propositions sont fréquemment avancées pour améliorer les conditions de revente des logements et d'une façon générale, pour faciliter la mobilité des ménages.

■ QUELLES PERSPECTIVES POUR LA SECURISATION ? DES PISTES DE TRAVAIL

La sécurisation des projets d'accession a fait l'objet, de longue date, des propositions les plus ingénieuses, dont bien peu ont toutefois dépassé un stade expérimental.

Trois types de mécanismes peuvent être distingués.

■ **Les dispositifs** qui visent à réduire le risque pesant sur les populations les plus modestes, en leur offrant **la possibilité d'accéder de façon progressive**. A ce sujet, une étude sur les statuts d'occupation et modes d'accès au logement innovants est en cours, sous l'égide du Plan Construction et Architecture. Ses résultats, et notamment le bilan des nombreuses expériences étrangères en ce domaine, seront suivis avec attention.

■ **Ceux qui permettent de moduler les charges de l'accession** selon l'évolution des ressources du ménage, voire de faire une pause dans les remboursements. Il convient ici de ne pas négliger les solutions offertes par les produits existant déjà sur le marché, susceptibles de se développer et de s'améliorer peu à peu (prêts modulables et assurances). Ils ont néanmoins leurs limites. A cet égard, une évolution du rôle de l'APL peut toujours être évoquée pour mémoire : son rôle pourrait être moins de solvabiliser les ménages au début de leur projet, mais plutôt de les sécuriser, en ajustant mieux son montant aux diminutions de ressources.

■ **Ceux qui facilitent le désengagement du ménage en améliorant les conditions de revente du logement**. C'est sans doute sur ce point qu'une action locale peut être la plus opportune.

■ **QUELLES PROPOSITIONS ?**

La sécurisation des projets d'accession implique pour l'essentiel la mise en place de dispositifs de portée générale (barèmes APL, généralisation éventuelle de l'assurance perte d'emploi...),

lesquels dépassent le cadre d'une action locale et des recommandations qui peuvent être ici formulées.

Toutefois les collectivités peuvent engager des actions générales pour faciliter la revente des logements, l'une des principales préoccupations exprimées par les candidats à l'accession. Il s'agit ici de réduire le coût de la mobilité des accédants (baisse des droits de mutation ou mise en oeuvre des abattements prévus par la loi) et d'améliorer la fluidité du marché local de l'habitat.

Par ailleurs, des actions plus spécifiques peuvent être mises en oeuvre.

■ **Renforcer le conseil préventif** dans l'ensemble de la région Rhône-Alpes, dont trois départements, et non des moindres, ne sont toujours pas desservis par le réseau des ADIL : l'Ardèche, l'Isère et la Loire.

■ **Améliorer l'articulation des systèmes curatifs existants** - en particulier les SDAPL et commissions de surendettement - pour permettre le repérage et le suivi le plus précoce des accédants en difficulté. Les difficultés rencontrées pour établir un simple bilan des flux actuels d'accédants en difficulté sont à cet égard des plus symptomatiques. Il s'agirait notamment de renforcer le rôle préventif de la SDAPL, qui intervient en principe le plus en amont, ou de prévoir la participation systématique des membres de la commission de surendettement à la SDAPL, comme cela se pratique déjà dans l'Ain. D'une façon générale, il importe d'améliorer, en les rendant systématiques, les échanges d'informations entre tous ceux qui ont à traiter des dossiers d'impayés en accession. La mise au point d'un tableau de bord léger est également concevable.

Pourquoi enfin ne pas instituer dans chaque département, un « référent » unique auquel pourraient s'adresser les ménages ? Celui-ci assurerait un rôle d'accueil, de conseil préalable et d'orientation auprès des accédants en difficultés. Une intervention des ADIL est ici concevable, sous réserve des particularités locales et selon des termes qui restent à étudier.

■ **Réactiver les procédures de rachat HLM**, comme instrument de dernier recours car il s'avère complexe. Il paraît préférable de prévoir dès le rachat les modalités d'un retour au statut de propriétaire, afin de prévenir de graves problèmes de gestion locative pour les organismes acquéreurs. Il convient par ailleurs de préciser, au vu de l'expérience menée en Meurthe-et-Moselle, que

cette solution est surtout adaptée aux zones de marché les moins chères, où la demande est faible ou inexistante : dans les secteurs plus recherchés, les grandes agglomérations, il reste généralement plus avantageux pour les ménages de revendre leur bien sur le marché. Il importe donc de moduler l'usage du rachat HLM selon le type de marché.

HLM DANS LA DROME

Depuis plusieurs années, l'ADIL de la Drôme effectue, en liaison avec la DDE, une enquête auprès des quatre offices qui représentent 90 % du parc locatif HLM du département. Au 1er janvier 1996, les tensions sur le parc HLM se confirment : la demande en logement par rapport à 1995 augmente de 2,2 % à Valence, 8 % à Montélimar et 19 % à Romans ; la vacance se stabilise à 3 % du parc.

Le rapport entre le nombre de logements en cours de construction ou de réhabilitation et le nombre de demandes de logements en instance accuse une nette baisse par rapport aux années précédentes mais se maintient à un niveau élevé (68,7 % en 1995).

Les quatre offices ont contribué à reloger en 1995, 42 % des ménages en difficulté figurant au fichier des mal logés

DE NOS PARTENAIRES

LA CONJONCTURE IMMOBILIÈRE À PARIS ET DANS SA RÉGION - LE BILAN DES NOTAIRES AU 31 DÉCEMBRE 1996

Les Chambres de Notaires de Paris et des Hauts-de-Seine constatent que la reprise des transactions, amorcée au second trimestre 1996, s'est amplifiée au quatrième trimestre de l'année dernière. Le nombre d'appartements anciens vendus libres a plus que doublé à Paris et en petite couronne par rapport au quatrième trimestre 1995. Pour l'ensemble de l'année 1996, quelques 64.000 ventes d'appartements anciens libres ont été conclues à Paris et dans la petite couronne - dont 34.000 intra-muros -, soit une progression de l'activité de 39 % par rapport à 1995 et de 15 % par rapport à 1994.

Les notaires constatent par ailleurs un début de stabilisation des prix : l'indice INSEE / Notaires est resté quasiment identique au quatrième trimestre 1996, par rapport au précédent.

Ce regain du marché est directement lié à la fin annoncée des mesures provisoires de baisse des droits de mutation. L'activité des mois de janvier et février 1997 en sera naturellement faussée, et il faudra attendre la fin du second trimestre 1997 pour juger de la pérennité de cette reprise.

L'OBSERVATOIRE FNAIM DES MARCHÉS DE L'ANCIEN - JANVIER 1997

Le constat que dresse la FNAIM de l'évolution des marchés de l'ancien corrobore assez largement celui des notaires parisiens. A l'échelle nationale, son indice d'activité progresse de 6,6 % au second trimestre 1996, après un recul de 3,4 % au premier trimestre. Aucune tension sur les prix n'est perceptible. La FNAIM s'inquiète naturellement de l'incidence négative, en 1997, de la fin des nombreuses incitations publiques mises en place au cours de l'année 1996. La modération des prix et la baisse des taux d'intérêt devraient toutefois en atténuer le contrecoup, et permettre, semble-t-il, d'écarter le risque d'une nouvelle dépression.

ACCEDANTS EN DIFFICULTE BILAN DE LA REFORME DE LA LOI SUR LE SURENDETTEMENT (revue « Banque février 1997)

Dix-huit mois après la réforme qui a mis à la charge des commissions les deux phases de la procédure de traitement du surendettement sous la forme d'accords amiables et de recommandations, le fonctionnement semble satisfaisant. Après une période de transition, le dispositif apparaît bien assimilé par tous les intervenants. La phase de procédure amiable ressort confortée puisque le taux de signature de plans conventionnels se situe désormais aux alentours de 68 %, soit cinq points de plus qu'au cours des années précédentes.

En revanche, l'évolution du nombre de dépôts des dossiers demeure préoccupante. La baisse tendancielle qui se poursuivait depuis septembre 1994 a fait place depuis juillet 1995 à une augmentation continue. En 1996, 87.000 dossiers ont été déposés devant les commissions de surendettement. Cet afflux de dossiers (+ 23 % par rapport à 1995) s'explique sans doute par la

conjonction de plusieurs facteurs : la meilleure connaissance de cette voie de recours accroît le nombre de saisines ; le contexte économique et ses conséquences sur l'emploi, entraîne nécessairement des situations difficiles ; mais, il semble également que le stock de dossiers s'auto-entretienne. L'utilisation de plus en plus systématique de moratoires de courtes durées comme seule mesure de conciliation entraînerait de nouvelles saisines à la fin de la période de report sans que la situation soit résolue. Une analyse plus fine, auprès des commissions, des causes ou du traitement de surendettement immobilier serait sans doute nécessaire.

HLM LE RETOUR DE LA VACANCE ?

« HLM, le retour de la vacance » ? Tel est le titre du bilan publié récemment par l'Union des HLM dans sa revue, « Actualités HLM ».

Les organismes HLM sont de nouveau confrontés à des problèmes de vacance de leur parc. Après trois ans de stabilité à un niveau plancher, le nombre de logements vacants en HLM a augmenté en 1995 de 7 000 à 10 000 logements selon les sources.

Cette augmentation provient de la vacance de courte durée (moins de trois mois), mais également de la vacance de longue durée dans certaines régions, Rhône Alpes et Ile-de-France, notamment. L'augmentation du taux de mobilité amorcée en 1993 s'est poursuivie en 1995.

L'accroissement des départs concerne, en premier lieu, les ensembles (voire des communes entières) les moins attractifs en termes de localisation, d'équipement ou d'occupation sociale, ceci même lorsque les loyers sont bas.

Toutefois, des quartiers non identifiés comme sensibles, et en particulier des PLA récents et des PLI, sont également touchés par une mobilité et une vacance courte accrues.

Dans les petites communes ou les quartiers excentrés des grandes agglomérations, de plus en plus de locataires considèrent le niveau des loyers augmenté des charges et du loyer des parkings comme trop élevé et préfèrent se tourner vers le parc privé.

Parmi les facteurs d'aggravation de la vacance sont cités : les effets négatifs du supplément de loyer de solidarité qui réduit l'écart avec le privé ; la réduction des délais de préavis de départ des

locataires en mobilité professionnelle parfois assortie de certificats de complaisance des entreprises ; l'absence parfois de proposition d'attribution de la part de communes et de CIL réservataires.

Préoccupée par le risque d'augmentation de la vacance du parc HLM sous l'effet de la poursuite de la détente du marché locatif, l'Union des HLM réfléchit actuellement aux moyens d'enrayer le phénomène : elle note que la décentralisation des attributions pour réduire les délais, l'utilisation des réseaux d'agences immobilières, la baisse des loyers (PLA, PLI) constituent des réponses apportées aujourd'hui par les organismes. Des aménagements réglementaires financiers seraient nécessaires, notamment une révision des conventions de réservation avec le 1 % pour réduire les délais de présentation des candidats et l'aménagement des plafonds de ressources accompagné d'une révision du système PLA-TS, PLA, PLI.

LE COMPTE DU LOGEMENT EN 1995

L'analyse des comptes du logement pour l'année 1995 était présentée le 13 mars dernier. La consommation de service logement dépasse à présent 1.000 milliards de francs, soit 41.800 F par ménage. Elle comprend 719 milliards de loyers réels ou « fictifs » (pour les propriétaires-occupants), des charges et dépenses d'énergie.

L'investissement total en logement a en revanche reculé de 673 milliards de francs en 1994, année de forte progression, à 631 milliards de francs. Seuls les travaux sur logements existants ne diminuent pas. En définitive, l'investissement se répartit de façon à peu près stable entre construction neuve (191 milliards), achat de logements d'occasion (287 milliards) et travaux (153 milliards). Il est assuré par les ménages, à hauteur de 86 %.

Enfin, les aides publiques effectives et les divers avantages conférés au logement s'élèvent respectivement à 96 et 122 milliards de francs. L'ensemble des prélèvements relatifs au logement représente pour sa part de l'ordre de 230 milliards de francs.

LES STATISTIQUES DES SECTIONS DEPARTEMENTALES D'AIDES PERSONNELLES AU LOGEMENT (SDAPL)

Le Bureau des aides personnelles au logement de la Direction de l'Habitat et de la Construction a réalisé en 1996 un appréciable bilan de l'activité des SDAPL. Ces instances sont chargées d'examiner les cas d'impayés de loyer ou de mensualité des bénéficiaires de l'APL. Saisies par le bailleur ou l'établissement prêteur, elles décident alors du maintien ou de la suspension de l'APL.

Un quart des ménages bénéficient d'une aide personnelle au logement. Au 31 décembre 1994, 2,7 millions de ménages (12,1 %) recevaient l'APL, et 2,9 millions (13 %) bénéficiaient de l'AL (ALF et ALS). Le montant total des prestations versées atteignait alors 67 milliards de francs.

Le nombre de dossiers d'impayés traités par les SDAPL progresse de 44.000 en 1993 à un peu plus de 100.000 au premier semestre 1995, soit 3,6 % de l'ensemble des bénéficiaires d'une APL. Ces données doivent toutefois être interprétées avec précaution, dans la mesure où le nombre de bénéficiaires de l'APL est en hausse et que le nombre des SDAPL qui transmettent les données progresse également d'année en année. Par ailleurs la saisine de la SDAPL par les bailleurs n'est pas encore généralisée, même si elle devient plus systématique. Une partie de cette progression des dossiers d'impayés s'explique donc par l'amélioration du recueil statistique et de la mise en oeuvre de la réglementation en matière de saisine de la SDAPL.

Sur 100.000 dossiers d'impayés relevés au premier semestre 1995, 22.307 concernaient des accédants, soit 0,8 % de l'ensemble des allocataires. Rapportés aux seuls accédants à la propriété recevant l'APL, soit environ 700.000 contre 260.000 bénéficiaires de l'AL, la proportion d'impayés atteint 3,1 % de la population concernée. En fait, les impayés ont surtout progressé dans le secteur locatif : celui-ci représente 84 % des dossiers d'impayés en 1995, contre 67 % en 1992. Le taux d'impayés atteint ici près de 4 % de l'ensemble des locataires bénéficiaires de l'APL.

ACTUALITE REGLEMENTAIRE

FINANCEMENT

1 % LOGEMENT

■ CONSTITUTION DE L'UESL (Délibération du 4.3.97 ; décret du 21.3.97 : JO du 23.3.97)

L'Union d'Economie Sociale pour le Logement créée par la loi du 31 décembre 1996 (cf. Habitat Actualité n° 61) est officiellement constituée.

Le 4 mars, M. Louis-Charles BARY en a été élu président et M. Jean-Hervé CARPENTIER président du comité des collecteurs, organe représentant les CIL et CCI au sein de l'Union.

L'UESL rassemble les partenaires sociaux et les 203 organismes gestionnaires du 1% logement (Comités Interprofessionnels du Logement et Chambres de Commerce et de l'Industrie) et se substitue à l'Union Nationale Interprofessionnelle du Logement.

Sa mise en place se traduit notamment par :

- l'adhésion de tous les CIL et CCI pour avoir le droit de collecter
- le pouvoir de représenter les CIL et CCI et de signer des conventions avec l'Etat et ses partenaires du logement social
- la capacité de prendre des décisions applicables à tous les collecteurs et d'en contrôler l'application
- l'instauration d'une solidarité financière entre les CIL et CCI notamment par la création d'un fonds d'intervention.

■ DECISIONS DE L'UESL POUR 1997

Afin de maintenir les capacités d'investissement du 1% logement en 1997 et en 1998, malgré la contribution exceptionnelle de sept milliards de francs mise à sa charge pour chacune des deux années à venir, l'UESL a d'ores et déjà confirmé, les décisions annoncées par l'UNIL en décembre :

■ **Prêts aux salariés**, pour les offres émises à compter du 1er janvier 1997

- un taux effectif global unique de 2 % l'an, hors assurance et garanties, est appliqué à l'ensemble des prêts (accession et amélioration), aucun frais de dossier ne pouvant être demandé ;
- les prêts à l'amélioration sont désormais limités aux travaux de mises aux normes minimales et les fonds débloqués sur factures de travaux effectués par une entreprise (et non plus sur devis ou factures d'achat de matériaux).

■ **Prêts aux constructeurs sociaux** : application d'un taux nominal maximum de 2% l'an pour les contrats signés à compter du 1er janvier 1997.

■ **Fluidité des fonds entre organismes** :

- fixation d'un plafond de trésorerie disponible au 31 décembre 1996, avant collecte 1996
- versement obligatoire par les CIL et CCI à l'UESL des sommes excédant ce plafond
- grâce à la mise en commun de ces trésoreries excédentaires, concours de l'UESL aux organismes collecteurs rencontrant des besoins de financements.

Pour compléter ces financements, l'UESL pourra recourir à l'emprunt.

■ L'UESL conduit, par ailleurs, une réflexion sur l'avenir du 1 % logement dont la négociation sera engagée prochainement avec l'Etat.

La délibération du 4 mars 1997 et la convention relative à l'engagement de substitution de l'UESL ont été approuvées par le décret du 21 mars 1997. Elles feront l'objet d'une publication au bulletin officiel du ministère de l'Equipement. Elles sont d'ores et déjà consultables au siège de l'UESL : 110 rue Lemercier 75017 PARIS.

■ ORGANISATION DE L'UESL (Décret du 14.2.97 : JO du 16.1.97)

Les statuts de l'UESL et les modalités de son fonctionnement sont précisés dans le décret du 14 février.

■ **APL**

■ **LA REFORME DE L'APL (Décret et arrêté du 28.3.97 : JO du 29.3.97)**

Les termes de la réforme des aides personnelles au logement ont été présentés le 17 mars dernier par le ministre du Logement, à l'occasion de la Conférence de la Famille, et soumis à l'avis du Conseil National de l'Habitat le 27 mars. Le CNH a émis un avis favorable pour la réforme des aides (cf. § Propositions, projets).

■ **APL / ALF / ALS (Circ. CNAF : 7.3.97)**

Un abattement de 30 % est effectué sur les revenus professionnels de l'allocataire, de son conjoint ou concubin, notamment en cas de chômage, avantage vieillesse ou invalidité, rente d'accident du travail, allocation adulte handicapé, longue maladie ...

Le calcul de cet abattement est dorénavant effectué sur les revenus professionnels avant que leur soient appliqués les abattements de 10 et de 20 %. Antérieurement, le calcul de l'abattement avait lieu sur les revenus d'activité, mais la déduction était faite après les abattements de 10 et de 20 %, ce qui majorait la mesure. Cette disposition est d'application immédiate.

L'abattement de 30 %, en cas de chômage, s'applique lorsque l'intéressé est au chômage depuis deux mois consécutifs et perçoit l'allocation unique dégressive. Ces deux conditions sont cumulatives.

Le délai de carence, ainsi que le différé d'indemnisation, ne sont plus assimilables à des périodes de chômage.

En l'absence d'indemnisation, le délai de deux mois qui donne droit à neutralisation des ressources est décompté à partir de la date de l'inscription au chômage. Cette mesure est applicable immédiatement à tous les changements de situation donnant lieu à abattement et à compter du 1er juillet 1997 pour l'ensemble des bénéficiaires.

La circulaire rappelle, enfin, que l'abattement de 30 % pour longue maladie doit être limité aux personnes qui justifient d'une interruption de travail de six mois.

■ **ANAH**

■ **ACTIONS PRIORITAIRES POUR 1997 (Circ. du 7.1.97)**

■ La remise sur le marché de logements vacants à vocation sociale reste une priorité.

En revanche, le dispositif d'aide aux logements vacants hors logements d'insertion n'est pas prolongé.

Continuent donc à s'appliquer en 1997, dans les mêmes conditions :

- la majoration de 10.000 F pour les logements vacants loués à des organismes agréés aux fins de sous-location à des personnes défavorisées dans le cadre des interventions spéciales à caractère social
- la majoration de 20.000 F pour les logements vacants loués dans le cadre des programmes sociaux thématiques et les logements d'insertion privés.

En revanche, la majoration de 20.000 F pour les autres logements vacants conventionnés prend fin comme prévu pour les dossiers déposés à compter du 1er janvier 1997.

■ Concernant le logement des personnes défavorisées, l'ANAH attire également l'attention de ses délégués sur la maîtrise des charges, notamment lorsque les logements sont chauffés à l'électricité, et le respect de l'attribution des logements dans les programmes sociaux thématiques : peuvent être bénéficiaires d'un logement subventionné, soit des associations agréées au fin de sous-location à des personnes défavorisées, soit des personnes désignées par le préfet ou un organisme agréé.

■ La contribution de l'ANAH à la revitalisation des centres-bourgs et centres-villes devra s'accompagner d'études permettant de vérifier que les OPAH sont en phase avec les programmes locaux de l'habitat et qu'elles s'intègrent dans une véritable « panoplie d'actions », visant non seulement à améliorer l'habitat, mais à redynamiser les activités administratives, tertiaires, commerciales du secteur.

■ Les actions de sauvegarde et d'amélioration du patrimoine sont encouragées, notamment par une sensibilisation accrue des opérateurs, entreprises, mais également des propriétaires qu'il faut inciter à recourir à un architecte lorsque les travaux touchent un bâtiment présentant un intérêt du point de vue de la conservation du patrimoine.

■ Il est rappelé qu'aucune subvention ne doit plus être accordée sur factures de fournitures directement produites par les propriétaires. Seules doivent être prises en compte, tant à l'engagement qu'au paiement, les factures d'entreprises, même si l'intervention de ces dernières a été limitée à la simple pose d'équipements.

■ Afin de limiter la multiplication artificielle de petits logements, les dossiers examinés en commission à partir de janvier ne devront plus, en principe, faire l'objet d'une subvention de l'ANAH, lorsque leur surface sera inférieure à 50 m² après travaux, lorsqu'il y aura eu :

- soit redistribution de logements dans un immeuble, sauf si après travaux il n'y a pas augmentation du nombre de logements,
- soit transformation d'usage.

■ Le cumul d'une subvention de l'ANAH et de l'amortissement « Périssol » n'est pas possible : l'ANAH recommande donc de veiller à ne pas subventionner des travaux assimilables à la reconstruction et de ne pas accorder de subvention aux opérations de transformation d'usage, quand le propriétaire a acquis les locaux après le 1er janvier 1996, sauf s'il s'engage vis-à-vis de l'ANAH à ne pas opter pour le régime de l'amortissement et à fournir tous les justificatifs utiles.

■ ATTRIBUTION EN ZONES RURALES (Rép. Min. : JO AN 13.1.97)

Les transformations en logement de locaux précédemment affectés à un autre usage peuvent, à titre dérogatoire, bénéficier de subventions de l'ANAH, à condition qu'ils soient situés dans un immeuble à usage principal d'habitation. Il appartient à la commission départementale d'amélioration de l'habitat d'accorder ce type de dérogation, en fonction de l'intérêt économique et social du projet et notamment de la situation du marché local. Il n'est pas envisagé d'élargir le champ d'application de l'ANAH à la transformation de locaux situés dans des bâtiments à usage exclusivement agricole ou de commerce.

38 % des crédits de l'ANAH sont d'ores et déjà employés dans des communes de moins de 10.000 habitants qui ne possèdent que 22 % du parc éligible à ces aides.

■ MAJORATION DE LA PRIME A L'AMELIORATION DE L'HABITAT (Arrêté du 20.1.97 : JO du 25.1.97)

Pour les logements faisant l'objet d'une convention d'OPAH, opération programmée d'amélioration de l'habitat, visant à la requalification d'une copropriété connaissant des difficultés graves au regard notamment de son fonctionnement et de l'état du bâti, le préfet pouvait jusqu'à maintenant, porter le taux de la prime :

- au plus à 25 % du coût des travaux, dans la limite d'un montant de travaux de 85.000 F pour les propriétaires occupants dont les ressources n'excèdent pas les plafonds PAP
- au plus à 35 % du coût des travaux dans la limite d'un montant de travaux de 85.000 F pour les propriétaires occupants dont les ressources n'excèdent pas 60 % des plafonds PAP.

Depuis le 20 janvier, ces taux de subvention peuvent être majorés de 5 % du coût des travaux dans la limite d'un montant de travaux de 85.000 F TTC, par logement, sous réserve que la convention d'OPAH ou le plan de sauvegarde prévu par le pacte de relance pour la ville, prévoit une subvention complémentaire d'une collectivité locale d'un taux au moins égal à cette majoration.

■ PLAN D'EPARGNE LOGEMENT (Arrêté du 20.1.97 : JO du 23.1.97 ; circ. du 28.1.97 : JO du 6.2.97)

■ Rémunération des dépôts

La rémunération des plans d'épargne-logement souscrits à compter du 23 janvier 1997 est fixée à 4,25 % l'an, prime d'épargne à la charge de l'Etat incluse.

Les intérêts calculés au taux de 4,25 % comprennent :

- d'une part, à concurrence des cinq septièmes de leur montant, les intérêts à la charge de l'établissement cocontractant. Ces intérêts ouvrent droit au prêt dans les conditions fixées par le code de la construction et de l'habitation
- d'autre part, à concurrence des deux septièmes de leur montant, la prime d'épargne à la charge de l'Etat dans la limite d'un montant maximal fixé à 10.000 F.

La fraction des intérêts correspondant à la prime d'épargne cesse d'être décomptée :

- lorsque le plan est arrivé à son terme
- ou lorsque le montant des intérêts acquis par le souscripteur et déterminés au taux de 4,25 % a atteint 35.000 F. Le montant de la prime atteint, en effet, dans ce cas, son montant maximal de 10.000 F (35.000 F * 2/7 = 10.000 F).

A compter de l'un ou l'autre de ces deux événements, et jusqu'au retrait des fonds, les intérêts à la charge de l'établissement cocontractant sont calculés au taux de 3,10 % l'an appliqué aux dépôts inscrits au compte du souscripteur, y compris intérêts capitalisés et hors prime d'épargne. Ces intérêts ouvrent droit au prêt dans les conditions prescrites par la réglementation.

■ Taux d'intérêt des prêts

Le taux des prêts accordés au titre des plans d'épargne logement ouverts à compter du 23 janvier 1997 est fixé à 4,80 %. Ce taux qui constitue un taux actuariel, correspond au taux d'intérêt proprement dit, fixé à 3,10 %, augmenté des frais de gestion et des frais financiers dont le montant maximal reste fixé à 1,70 % des capitaux restant dus.

■ PRET A 0 %

■ MAJORATION DU PRET A 0 % / ZONES FRANCHES URBAINES (Décret du 20.1.97 : JO du 25.1.97)

Dans les zones franches urbaines, le montant du prêt à 0 % peut atteindre 25 % du coût de l'opération (au lieu de 20 % dans les autres zones géographiques). Il ne peut excéder comme partout 50 % du ou des autres prêts d'une durée supérieure à deux ans qui concourent au financement de l'opération.

Les zones franches urbaines qui concernent un grand nombre de départements sont déterminées par une série de décrets du 26 décembre 1996 (JO du 28.12.96).

■ CONDITIONS D'OCCUPATION (Rép.Min. JO AN du 13.1.97)

Le prêt à 0 % est destiné à l'acquisition d'une résidence principale, c'est-à-dire occupée au moins huit mois par an. A cet effet, les bénéficiaires du prêt et les occupants du logement financé doivent signer un engagement dès le dépôt de la demande de prêt. Les personnels militaires, astreints pour l'exercice de leur profession à occuper

périodiquement un logement de fonction, peuvent bénéficier d'un prêt à 0 %, à condition, d'une part que cet engagement d'occupation soit signé par le bénéficiaire du prêt, ainsi que par les autres occupants du logement financé et que, d'autre part, la durée de l'astreinte n'excède pas quatre mois par an.

■ REMBOURSEMENT DU PRET A 0 % (Avis de la SGFGAS mars 1997)

Les durées de remboursement du prêt à 0 % sont inchangées pour la période du 1er avril au 30 juin 1997.

■ CONDITIONS D'ATTRIBUTION / ETUDIANTS

Les ressources du demandeur d'un prêt à 0 % sont calculées à partir de l'avis d'imposition des personnes constituant le ménage. Au moment de l'offre de prêt, l'avis d'imposition que peuvent détenir les membres du ménage est celui de l'avant-dernière année précédant celle de l'offre. C'est pourquoi il est demandé la production de cet avis d'imposition.

De ce fait, un étudiant qui ne peut justifier de ces avis d'imposition ou de non-imposition, en raison notamment de son rattachement au foyer fiscal de ses parents à l'année n-2 ne peut bénéficier du prêt à 0 %.

■ PC / PAS TAUX DE REFERENCE

Le taux de référence du Crédit Foncier de France valable à compter du 1er février 1997 s'élève à 5,90 % . Le taux maximum des prêts conventionnés à taux fixes, à annuités constantes ou progressives, est donc de :

	PC ≤ 12 ans	PC > 12 ans et ≤ 15 ans	PC > 15 ans et ≤ 20 ans	PC > 20 ans
PC	8.20 %	8.40 %	8.55%	8.65 %
PAS	7.60 %	7.80 %	7.95 %	8.05 %

Le taux maximum des prêts conventionnés à taux variables ressort à 7.60 %.

■ PROTECTION DES EMPRUNTEURS (Cass. Civ. I : 4.6.96)

Une jurisprudence constante de la Cour de Cassation rappelle que l'application de la loi du 13

juillet 1979 d'ordre public ne peut être affectée par la stipulation d'obligations contractuelles imposées à l'acquéreur et de nature à accroître les exigences résultant de ce texte.

Ainsi, le non-respect par l'emprunteur des obligations imposées ne peut faire présumer acquise la condition d'obtention du ou des prêts.

Cependant, il n'est pas interdit de prévoir une clause de déchéance du bénéfice de la condition suspensive d'obtention du prêt.

La Cour de Cassation admet la validité d'une clause de déchéance énonçant qu'à défaut pour les emprunteurs de présenter une demande de prêt dans un délai d'un mois, l'emprunteur ne peut plus effectuer la recherche d'un nouveau prêt, même si le délai de validité de la condition suspensive n'est pas expiré.

■ ACCEDANTS EN DIFFICULTE / LOI SUR LE SURENDETTEMENT / BENEFICE DES MESURES DE TRAITEMENT POUR LA CAUTION (Cass. Civ. I : 13.11.96)

C'est la première fois que la Cour de Cassation répond à la question de savoir si les mesures consenties par le créancier au débiteur principal dans un plan conventionnel bénéficie ou non à la caution. Contrairement à ce qui était préconisé dans une circulaire du 22 janvier 1993 sur la loi Neiertz qui se fondait sur des arrêts plus anciens rendus dans d'autres domaines (Cass. Civ. I : 14.11.89), la Cour a répondu par la négative. Dans un arrêt qui semble bien être un arrêt de principe, la Cour a rejeté l'application de l'article 1287 du code Civil qui dispose que « la remise ou décharge conventionnelle accordée au débiteur principal libère la caution » au motif que « malgré leur caractère volontaire, les mesures consenties par les créanciers dans le plan conventionnel ne constituent pas, eu égard à la finalité d'un tel plan, une remise de dette au sens de l'article 1287 ».



FISCALITE

■ REVENUS FONCIERS / AMORTISSEMENT PERISSOL /

LOGEMENTS DEJA MIS EN LOCATION (Rép. Min. JO AN 3.2.97)

Le régime de l'amortissement est en principe réservé aux logements neufs, c'est-à-dire achevés et qui n'ont jamais été habités ni utilisés sous quelque forme que ce soit. Cette réponse ministérielle prévoit toutefois un assouplissement pour les logements loués par les promoteurs en attendant leur commercialisation. Il sera ainsi possible de considérer comme neufs les logements mis en location à compter du 1er janvier 1996 par des sociétés ayant une activité de construction-vente - même à titre accessoire -, à condition que l'acquisition de ces logements intervienne dans les douze mois suivant la conclusion du bail.

■ INVESTISSEMENTS REALISES OUTRE-MER (Instruction du 7.2.97 : BOI du 24.2.97)

La loi du 12 avril 1996 a mis en place une réduction d'impôt majorée pour les investissements locatifs intermédiaires effectués outre-mer par des entreprises ou des particuliers. Deux instructions fiscales du 7 février 1997 (4 A-2-97 et 5 B-6-97) en précisent les modalités d'application. Ne sont développées ici que les dispositions intéressant les particuliers, dont certaines sont d'ailleurs transposables à l'investissement locatif intermédiaire en métropole.

■ Les investissements concernés

Il s'agit des logements construits ou acquis neufs ou en état futur d'achèvement dans les départements et territoires d'outre-mer, entre le 1er juillet 1996 et le 31 décembre 2001. Le dispositif concerne aussi les souscriptions de parts de sociétés de construction et de SCPI.

Les logements doivent être exclusivement affectés à la location non meublée à usage de résidence principale. La location intervient au plus tard dans les six mois de la date d'achèvement ou d'acquisition ; sa durée est de six ans au moins, à compter de la date d'effet du bail. Pour les souscripteurs de parts de sociétés, cette obligation se traduit par un engagement de conservation des titres pendant six ans.

Pour les baux conclus en 1996, le plafond de loyer annuel par m² habitable est fixé à :

- 720 F dans les DOM et la collectivité territoriale de Mayotte,

- 950 F dans les TOM et la collectivité territoriale de Saint-Pierre-et-Miquelon.
- La surface des places de stationnement et de garages n'est pas prise en compte pour le calcul du loyer plafond. Néanmoins, ces emplacements peuvent faire l'objet d'une location simultanée et séparée, aux conditions suivantes :
 - l'emplacement doit être physiquement séparé du lieu d'habitation, ce qui exclut notamment les garages en sous-sol de maison individuelle ;
 - les deux locations sont indépendantes l'une de l'autre ;
 - le loyer de l'emplacement ou du garage doit être normal par rapport à ceux pratiqués dans le voisinage.

Naturellement, le prix de ces emplacements et garages est alors exclu de l'assiette de la réduction d'impôt.

Les locataires doivent par ailleurs respecter les plafonds de ressources suivants :

- 260.000 F pour un couple marié soumis à imposition commune,
- 130.000 F pour une personne seule.

Ces plafonds sont majorés de 15.000 F par personne à charge et de 20.000 F par enfant à partir du troisième.

Il s'agit là des revenus imposables nets de frais professionnels - notamment, avant l'abattement de 20 % pour les traitements et salaires - pour l'année N-1 ou à défaut, pour l'année précédente. Si les ressources du locataire dépassent par la suite ces plafonds, la réduction n'est pas remise en cause.

L'instruction précise le mode de calcul des ressources dans un certain nombre de cas particuliers.

■ **Concubins** : Le plafond de 130.000 F est le cas échéant multiplié par le nombre de personnes cotitulaires du bail ; pour deux concubins, leurs ressources cumulées seront donc comparées à un plafond de 260.000 F.

■ **Locataire rattaché au foyer fiscal de ses parents au cours de l'année de référence** : Le cas échéant peuvent être retenues les ressources déclarées par le locataire au titre de l'année précédent la conclusion du bail.

■ **Mariage au cours de l'année de référence** : Le bailleur compare la somme des revenus figurant sur

les trois avis reçus pour l'année du mariage au plafond de ressources des couples mariés.

■ **Décès ou divorce au cours de l'année de référence ou depuis cette année**. En cas de revenus communs, on retient pour le calcul des ressources du locataire celle de ces deux solutions qui est la plus favorable au contribuable :

- comparaison des revenus propres du locataire, majorés de la moitié des revenus communs, au plafond des personnes seules ;
- comparaison du total des revenus du couple - majoré le cas échéant des revenus perçus par le locataire depuis le décès ou le divorce - au plafond des couples mariés.

■ **Mariage après la fin de l'année de référence**. Les ressources de conjoints sont additionnées et comparées au plafond des couples mariés.

■ **Le montant de la réduction d'impôt**

La réduction d'impôt est accordée pendant cinq ans, à compter de l'année d'investissement. L'assiette annuelle de calcul de la réduction est égale à 20 % du montant de l'investissement. Le taux de la réduction est de 50 % pendant les années 1996 à 2001, et de 25 % pour les années suivantes. La réduction d'impôt est donc dégressive : un investissement réalisé en 1997 ouvrira droit à une réduction majorée pendant les années 1997 à 2001 - soit au total 50 % du montant de l'investissement -, tandis qu'un investissement réalisé en 2001 bénéficiera de la réduction majorée pour la seule année 2001, puis de la réduction normale de 25 % pour les quatre années suivantes.

Il convient enfin de souligner que le non-respect des conditions spécifiques à l'investissement locatif intermédiaire entraîne la reprise intégrale des réductions d'impôts, et non celle de la seule majoration.

■ **REDUCTION D'IMPOT POUR INVESTISSEMENT LOCATIF / PLAFONDS DE LOYERS ET DE RESSOURCES (Instruction du 19.12.96 ; BOI du 31.12.96)**

Pour l'application de la réduction d'impôt pour investissement locatif au taux de 15 %, les plafonds de loyers et de ressources du locataire sont actualisés.

■ En 1997, le loyer annuel par m² de surface habitable, charges non comprises ne doit pas excéder :

- 818 F en Ile-de-France
- 582 F dans les autres départements

Les ressources du locataire ou du sous-locataire figurant sur l'avis d'imposition établi au titre de 1996 ne doivent pas excéder pour un célibataire

- 159.670 F en Ile-de-France
- 123.500 F dans les autres régions

Ces plafonds sont doublés pour les couples mariés soumis à imposition commune, ou multipliés par le nombre de personnes cotitulaires du bail faisant l'objet d'une imposition distincte.

■ BIC / BNC / EXONERATION DES LOGEMENTS LOUES A DES PERSONNES DEFAVORISEES (Instructions du 19.12.96 ; BOI du 31.12.96)

Pour 1997, le loyer annuel par m² de surface habitable exigé pour bénéficier de l'exonération d'impôt prévue pour les locations ou sous locations consenties à certaines personnes défavorisées ne doit pas excéder :

- 326 F en Ile-de-France
- 271 F dans les autres régions

■ REVENUS FONCIERS / EXONERATION TEMPORAIRE DES LOGEMENTS ANTERIEUREMENT VACANTS OU LOUES A DES PERSONNES DEFAVORISEES (Instruction du 19.12.96 ; BOI du 31.12.96)

■ Location à des bénéficiaires du RMI, des étudiants boursiers ou des associations qui mettent les logements à la disposition des personnes défavorisées

Pour 1997, le loyer annuel par m² de surface habitable, charges non comprises ne doit pas excéder :

- 326 F en Ile-de-France
- 271 F dans les autres régions

■ Location ayant pris effet entre le 1er janvier 1992 et le 30 juin 1992 ou entre le

1er juillet 1994 et le 30 juin 1996, de logements antérieurement vacants

Pour 1997, le loyer annuel charges non comprises, ne doit pas excéder :

- 561F en Ile-de-France
- 498 F dans les autres régions

■ Les ressources du locataire figurant sur l'avis d'imposition établi au titre de l'année 1996 ne doivent pas excéder pour un célibataire :

- 107 500 F en Ile-de-France
- 98 250 F dans les autres régions

Ces plafonds sont doublés pour les couples mariés soumis à imposition commune ou multipliés par le nombre de personnes cotitulaires du bail faisant l'objet d'une imposition distincte.

■ Location d'un logement ayant fait l'objet de travaux dans le cadre d'une opération groupée de restauration immobilière

Pour 1997, le loyer annuel par m² de surface habitable, charges non comprises, ne doit pas excéder :

- 818 F en Ile-de-France
- 582 F dans les autres régions.

Les ressources du locataire figurant sur l'avis d'imposition établi au titre de 1996 ne doivent pas excéder pour un célibataire :

- 159 670 F en Ile-de-France
- 123 500 F dans les autres régions.

Ces plafonds sont doublés pour les couples mariés soumis à imposition commune, ou multipliés par le nombre de personnes cotitulaires du bail faisant l'objet d'une imposition distincte.

■ REVENUS FONCIERS / REHABILITATION DE LOGEMENTS EN ZONE FRANCHE URBAINE (Décret du 23.12.96 : JO du 26.12.96)

La loi relative au pacte de relance sur la ville prévoit la possibilité, pour des propriétaires bailleurs qui réhabilitent des logements situés en zone franche urbaine, d'imputer sans limitation de montant, les déficits fonciers correspondants sur leur revenu global (cf. Habitat Actualité n° 61). Le décret du 23 décembre 1996 précise les obligations déclaratives des bailleurs.

La convention prévoyant les travaux doit comporter l'engagement des propriétaires de procéder à la réhabilitation complète des parties communes de l'immeuble. Elle décrit, non seulement les travaux de reconstitution de toitures et de murs extérieurs rendus, le cas échéant, nécessaires, mais aussi les éventuels travaux de démolition, si les propriétaires entendent les déduire de leurs revenus fonciers.

La première année, les contribuables doivent joindre à leur déclaration de revenus :

- une note comportant notamment l'engagement de louer le logement concerné à usage de résidence principale non meublée dans les douze mois suivant l'achèvement des travaux, et pour une durée de six ans ;
- une copie de la convention préalable, dûment approuvée par le représentant de l'Etat dans le département ;
- si l'immeuble appartient à une société, l'engagement d'en conserver les titres pendant six ans.

VALEUR DU SILENCE GARDE PAR L'ADMINISTRATION (Rép. Min : JO AN du 3.2.97)

Le projet de loi relatif à l'amélioration des relations entre l'administration et le public prévoit que le silence gardé par l'administration, au terme d'une certaine période, vaudra acceptation. Cependant, l'administration fiscale n'est pas concernée par cette disposition : la règle actuelle continuera de s'appliquer, à savoir que le silence gardé ne vaut pas accord.

Les services fiscaux, conscients des problèmes que peut engendrer ce principe, tendent à améliorer les délais de réponses : 91% des réclamations sont traitées dans les trois mois pour les services locaux, 84% dans le mois pour les réclamations relatives à l'impôt sur le revenu et taxe d'habitation.

AMELIORATION DE L'ACCES A LA DOCUMENTATION ADMINISTRATIVE DOCTRINALE (Instruction du 6.2.97 ; BOI du 20.2.97)

Ce texte précise les modalités de mise en oeuvre de l'accès du public à l'ensemble de la documentation relative à la doctrine fiscale. L'administration fait connaître sa doctrine et l'interprétation des textes

fiscaux dont les contribuables peuvent se prévaloir, par le biais :

- du bulletin officiel des impôts ;
- de la documentation de base ;
- du code général des impôts, de ses annexes, et du livre des procédures fiscales.

Le précis de fiscalité n'est pas opposable à l'administration, mais est communicable au public au titre d'un instrument de travail. L'instruction indique les modalités pratiques pour se procurer ces éléments.

VENTE DE RESIDENCE PRINCIPALE / CESSION SEPARÉE DES ANNEXES / EXONERATION DE PLUS-VALUES (CE : 6.12.96)

L'exonération des plus-values qui s'attache à la vente de la résidence principale s'applique aussi aux annexes et dépendances de l'habitation, même si leur cession se fait de façon séparée et à des acquéreurs différents.

TRAVAUX D'AMELIORATION ET D'AGRANDISSEMENT / NOTION DE TRAVAUX DISSOCIABLES (CAA Nancy : 15.2.96)

Les dépenses d'amélioration réalisées sur les logements sont des charges déductibles des revenus fonciers, ce qui n'est pas le cas de travaux d'agrandissement, lorsque le contribuable n'établit pas que les locaux étaient habités avant les travaux.

En revanche, les travaux d'amélioration, sur d'autres appartements du même ensemble immobilier, s'ils sont dissociables des travaux d'agrandissement réalisés sur seulement deux appartements, sont déductibles.

LOYERS

FICHER DES INCIDENTS DE PAIEMENT DE LOYERS

La mise en place du Fichier des Incidents de Paiement Locatif, qui a fait l'objet d'un récépissé de déclaration de la Commission Nationale

Informatique et Libertés, en juillet 1996, a suscité de nombreuses interrogations notamment du côté des représentants des locataires, mais également des propriétaires.

Il s'agit d'un fichier télématique conçu par la SEFI, société privée d'exploitation de fichiers informatiques, destiné à recenser les locataires en retard de paiement de leurs loyers.

La CNIL, interrogée sur « l'autorisation » donnée à la constitution de ce fichier nous renvoie à la loi du 6 janvier 1978 (art. 16) qui précise que, dès lors qu'un traitement automatisé d'informations nominatives relevant du secteur privé a fait l'objet d'une déclaration ordinaire auprès de ses services, et que la déclaration comporte l'engagement que le traitement est conforme aux exigences de la loi, elle est tenue de délivrer, sans délai, le récépissé.

En fait, il y a lieu de distinguer fichier « privé » et fichier « public ». La CNIL n'a pas de pouvoir d'autorisation en matière de fichier privé : lorsque celui-ci respecte les conditions de constitution prévues par la loi, elle doit délivrer le récépissé qui permet la mise en oeuvre du fichier. Cette disposition qui résulte de l'article 16 de la loi a été confirmée par un récent arrêt du Conseil d'Etat du 6.1.97. En revanche, s'agissant de fichiers « publics » mis en place pour le compte de l'Etat, un établissement public, une collectivité territoriale ou une personne morale de droit privé gérant un service public, certains doivent être autorisés par la loi, d'autres sont décidés par acte réglementaire après avis motivé de la CNIL.

■ Quelles sont les conditions pour obtenir de la CNIL le récépissé de déclaration d'un fichier « privé » ?

Le déclarant doit, notamment, indiquer à la CNIL dans sa demande d'avis ou de déclaration :

- son identité et celle de la personne qui a pouvoir de décider la création du fichier
- les caractéristiques, la finalité du fichier et, s'il y a lieu, sa dénomination
- les informations nominatives traitées, leurs origines et la durée de leur conservation ainsi que leurs destinataires
- le service auprès duquel s'exerce le droit d'accès, ainsi que les mesures prises pour faciliter l'exercice de ce droit
- les catégories de personnes qui ont directement accès aux informations enregistrées

- les dispositions prises pour assurer la sécurité des traitements et des informations et la garantie des secrets protégés par la loi.

S'agissant de la création du fichier des incidents de paiement locatif -le FIPL-, le déclarant, -la SEFI- s'est engagée à respecter les dispositions légales, et s'est donc vue délivrer un récépissé après communication en séance plénière de la CNIL.

■ Le règlement de fonctionnement du FIPL

Le fichier des incidents de paiement locatif doit obéir à un règlement de fonctionnement établi par la SEFI.

Le FIPL est alimenté par toute personne physique ou morale ayant le pouvoir de conclure un contrat de location ou de sous-location d'immeubles (bailleurs privés ou publics, agents immobiliers, administrateurs de biens...).

Il n'est en revanche accessible (sur minitel) qu'aux seuls titulaires d'une carte professionnelle délivrée conformément à la loi du 2 janvier 1970 (loi Hoguet).

Au moment de la signature du bail, le bailleur ou son mandataire est tenu de porter sur le contrat de location la mention suivante « des informations vous concernant sont susceptibles, en cas d'incident de paiement, d'être inscrites dans un fichier accessible à l'ensemble des professionnels de l'immobilier ».

En outre, lors de la constatation d'un incident de paiement caractérisé (montant cumulé du triple du dernier loyer dû pour un terme mensuel), le bailleur notifie au locataire débiteur son inscription dans le fichier, à défaut de régularisation dans le mois.

Les informations sont conservées pendant une durée maximale de trois ans à compter de la date d'enregistrement de la déclaration d'impayé, la consultation étant rendue impossible dès le règlement intégral des sommes dues.

■ Quelles informations figurent dans le fichier des incidents de paiement locatif ?

- les noms patronymique et marital, prénom, date de naissance, code de nationalité, code géographique du lieu de naissance, lieu de naissance des personnes défaillantes ;
- la copie du courrier que doit adresser le bailleur ou son mandataire au locataire l'informant que l'incident sera déclaré à la SEFI à l'issue d'un délai

d'un mois à compter de la date de l'envoi de cette information.

Qu'il s'agisse d'un incident de paiement caractérisé devenu déclarable ou au contraire de la déclaration de paiement intégral des sommes dues par le locataire ou une caution, le bailleur ou son mandataire informe la SEFI par minitel ou tout autre moyen.

La mise en ligne intervient 72 heures après cette notification. Afin de s'assurer de la sincérité des informations transmises, la SEFI accuse réception des notifications par l'envoi aux bailleurs ou mandataires d'un courrier reprenant les informations transmises.

Les informations concernant un locataire doivent être radiées dès la date d'enregistrement dans le fichier de la déclaration du paiement intégral des sommes dues.

■ Le recours du locataire

La loi « informatique et libertés » du 6 janvier 1976 ne vise pas à empêcher les fichiers privés, mais à protéger les personnes susceptibles d'être fichées.

Le locataire, en l'espèce, non seulement a un droit à l'information, mais il a le droit de s'opposer à figurer dans un fichier privé, en justifiant de raisons légitimes (art. 26). C'est le juge qui apprécie « les raisons légitimes » en cas de désaccord.

Par ailleurs, un locataire peut exercer son droit d'accès au fichier (art. 34 et 35 de la loi) en s'adressant à un bureau de la SEFI sur place ou par courrier. Il est en droit d'exiger la modification immédiate des informations erronées le concernant.

Le locataire peut également adresser une réclamation à la CNIL qui est chargée de veiller au respect de l'application de la loi et dispose à ce titre, d'un pouvoir d'investigation et de contrôle vis-à-vis du déclarant, en l'espèce la SEFI.

Le locataire peut demander des dommages et intérêts au bailleur ou au mandataire qui ne l'a pas fait rayer du fichier alors qu'il avait réglé les sommes dues.

■ ASSURANCE LOYERS IMPAYES

La loi de finances pour 1997 prévoit, qu'à compter du 1er janvier 1996, la part de prime destinée à couvrir le risque de loyers impayés est déductible du revenu foncier, à condition que la fraction des

primes destinées à couvrir ce risque soit clairement identifiée.

L'UNPI, l'Union Nationale de la Propriété Immobilière, a conclu avec la SACAP, société de courtage d'assurances, pour une durée d'un an renouvelable par tacite reconduction, un protocole qui permet à ses adhérents de bénéficier d'un tarif préférentiel : 2,75 % du loyer annuel charges comprises, garantissant pendant vingt-quatre mois, Loyers Impayés, Défense et Protection Juridique. En option, le contrat prévoit une assurance pour les détériorations immobilières au taux de 0,20 %.

Ce même contrat est proposé par la SACAP aux propriétaires bailleurs non adhérents à l'UNPI, au taux de 3,40 % pour une durée de dix-huit mois.

■ PLAFONDS DE RESSOURCES HLM ET PLA / REVALORISATION (Cir. du 10.1.97 : Moniteur du 31.1.97)

Les plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré et des nouvelles aides de l'Etat en secteur locatif (PLA - PLATS) sont majorés de 1,5 % à compter du 1er janvier 1997.

■ LOYERS HLM / SUPPLEMENT DE LOYER SOLIDARITE

Le dépassement des ressources pour le calcul du supplément de loyer solidarité est apprécié par rapport aux plafonds de ressources PLA en métropole.

Rappelons que lorsque le dépassement des plafonds de ressources est compris entre 10 et 40 %, l'organisme HLM a la faculté d'exiger le paiement d'un loyer de solidarité.

Lorsque le dépassement des plafonds de ressources est supérieur à 40 %, l'organisme doit exiger le supplément de loyer.

Le supplément de loyer de solidarité ne peut être perçu lorsque le dépassement des ressources est inférieur à 10 %.

Ces montants plafonds sont communiqués par l'UNFOHLM à titre indicatif (revenus imposables 1995).

■ Plafonds de ressources correspondant à un dépassement de 10 %

Catégorie de ménage	Conjoint	Paris et	Reste de la zone
---------------------	----------	----------	------------------

		communes limitrophes	I
1 personne seule		87.139	87139
2 personnes ne comportant aucune personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages	inactif	103.150	103.150
	actif	127.904	127.904
3 personnes ou 1 personne seule avec 1 personne à charge ou jeune ménage sans personne à charge	inactif	149.029	136.609
	actif	173.880	159.443
4 personnes ou 1 personne seule avec 2 personnes à charge	inactif	195.280	173.582
	actif	224.203	206.267
5 personnes ou 1 personne seule avec 3 personnes à charge	inactif	231.681	205.203
	actif	266.752	244.181
6 personnes ou 1 personne seule avec 4 personnes à charge	inactif	260.652	230.863
	actif	300.172	274.773
Par personne supplémentaire	inactif	28.941	25.632
	actif	33.443	30.612

Catégorie de ménage	Conjoint	Ile de France hors zone I	Zone 2 hors Ile de France	Zone 3
1 personne seule		79.217	72.465	72.465
2 personnes ne comportant aucune personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages	inactif	93.772	85.466	85.466
	actif	116.277	105.982	105.982
3 personnes ou 1 personne seule avec 1 personne à charge ou jeune ménage sans personne à charge	inactif	124.190	108.965	108.965
	actif	144.948	127.456	127.456
4 personnes ou 1 personne seule avec 2 personnes à charge	inactif	157.803	138.127	127.315
	actif	187.515	161.565	148.908
5 personnes ou 1 personne seule avec 3 personnes à charge	inactif	186.547	162.236	148.488
	actif	221.982	190.054	173.862
6 personnes ou 1 personne seule avec 4 personnes à charge	inactif	209.873	182.632	167.154
	actif	249.791	214.173	195.925
Par personne supplémentaire	inactif	23.302	20.396	18.668
	actif	27.380	23.888	21.853

■ Plafonds de ressources correspondant à un dépassement de 40 %

Catégorie de ménage	Conjoint	Paris et communes limitrophes	Reste de la zone I
1 personne seule		110.904	110.904
2 personnes ne comportant aucune personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages	inactif	131.282	131.282
	actif	162.786	162.786
3 personnes ou 1 personne seule avec 1 personne à charge ou jeune ménage sans personne à charge	inactif	189.673	173.866
	actif	221.302	202.927
4 personnes ou 1 personne seule avec 2 personnes à charge	inactif	248.538	220.923
	actif	285.349	262.521
5 personnes ou 1 personne seule avec 3 personnes à charge	inactif	294.867	261.167
	actif	339.503	310.776
6 personnes ou 1 personne seule avec 4 personnes à charge	inactif	331.738	293.825
	actif	382.038	349.712
Par personne supplémentaire	inactif	36.834	32.623
	actif	42.564	38.961

Catégorie de ménage	Conjoint	Ile de France hors zone I	Zone 2 hors Ile de France	Zone 3
1 personne seule		100.821	92.228	92.228
2 personnes ne comportant aucune personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages	inactif	119.346	108.774	108.774
	actif	147.988	134.886	134.886
3 personnes ou 1 personne seule avec 1 personne à charge ou jeune ménage sans personne à charge	inactif	158.060	138.683	138.683
	actif	184.479	162.217	162.217
4 personnes ou 1 personne seule avec 2 personnes à charge	inactif	200.840	175.798	162.037
	actif	238.655	205.628	189.519
5 personnes ou 1 personne seule avec 3 personnes à charge	inactif	237.423	206.482	188.985
	actif	282.523	241.886	221.278
6 personnes ou 1 personne seule avec 4 personnes à charge	inactif	267.112	232.441	212.741
	actif	317.916	272.584	249.360
Par personne supplémentaire	inactif	29.658	25.959	23.759
	actif	35.420	30.402	27.812

■ COLLECTE DES RENSEIGNEMENTS STATISTIQUES SUR L'OCCUPATION DES

LOGEMENTS SOCIAUX (Décret du 26.12.96 : JO du 29.12. 96 ; JO du et arrêté du 27.12.96)

Un rapport sur l'occupation des logements à loyer modéré doit être réalisé par les organismes d'habitation à loyer modéré tous les trois ans et pour la première fois le 1er juillet 1997.

A cette fin, les organismes HLM devront renseigner un formulaire type, après enquête auprès des locataires.

Le contenu de cette enquête est déterminé par décret.

Les organismes HLM demandent à chaque locataire communication des avis d'imposition ou de non imposition, ainsi que des renseignements concernant l'ensemble des personnes vivant au foyer notamment :

- les nom, prénom, âge et lien de parenté ;
- des renseignements permettant de calculer le plafond de ressources applicable ;
- des renseignements concernant les allocations perçues (APL ou AL, RMI, allocation supplémentaire du Fonds national de solidarité, allocation de parent isolé ou allocation adulte handicapé) ;
- la nature de l'activité professionnelle ou l'inscription à l'ANPE.

Dans le cas où le bailleur donne en location le logement à une personne morale qui sous-loue ou met ce logement à disposition de personnes physiques, la personne morale demande les informations aux occupants et les communique au bailleur.

Pour rappel, la loi du 4 mars 1996 prévoit que les locataires sont tenus de répondre dans le délai d'un mois, à défaut, le locataire est redevable à l'organisme HLM d'une pénalité de 50 F, majorée de 50 F par mois entier de retard (CCH : L. 442-5).

LOI DU 1.9.48 / BAIL DE SORTIE DES II B ET II C

Pour les propositions de bail formulées au cours de l'année 1997, les seuils des ressources perçues en 1996 sont les suivants (en francs) :

	Ile-de-France	Autres

		régions
Personne seule	141.353	106.014
2 personnes	172.498	129.373
3 personnes	203.643	152.733
4 personnes	234.789	176.092
Personne supplémentaire	31.146	23.359

Rappel : ces ressources s'entendent du revenu net imposable, c'est-à-dire des ressources diminuées des différents abattements et déductions opérés par l'administration fiscale (Cass. Civ. III : 16.12.93).

ACCORD COLLECTIF ET RESPECT DES DISPOSITIONS D'ORDRE PUBLIC (Cass. Civ. III : 10.7.96)

Les rapports locatifs peuvent s'organiser de façon concertée, par le moyen d'accords collectifs. Ces accords peuvent être pris tant au plan national qu'au plan local.

Leur objet est « notamment » énonce l'article 41 ter, alinéa 8 de la loi :

- la maîtrise de l'évolution des charges récupérables
- la grille de vétusté
- l'amélioration des logements et des parties communes ...

L'emploi de l'adverbe « notamment » montre que l'énumération légale n'est pas limitative : les accords collectifs peuvent avoir un autre objet que ceux énoncés par l'article 41 ter ; cependant, les accords collectifs ne peuvent déroger aux dispositions d'ordre public de la loi.

La Cour de Cassation confirme ce principe : un accord collectif local peut porter sur le prix des loyers, cependant la mise en oeuvre de cet accord ne peut intervenir que dans le respect des dispositions de la loi. Ainsi, lors du renouvellement du bail avec nouveau loyer, le bailleur est tenu de respecter les dispositions de l'article 17c, même si ces dispositions contredisent l'accord collectif.

PROTECTION DES PERSONNES AGEES / SEUIL DE RESSOURCES (CA Paris 6 e ch B 7.11.96)

Le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du contrat de location en donnant congé à l'égard de

tout locataire âgé de plus de 70 ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du SMIC, sans qu'un logement correspondant à ses besoins et ses possibilités lui soit offert. Une précision quant à la détermination des ressources prises en compte est apportée par cet arrêt de Cour d'Appel au terme duquel les primes d'assurance-vie constituant non un revenu mais une charge ne peuvent être comptabilisées dans le montant des ressources.

■ GEL DES CANALISATIONS / RESPONSABILITES BAILLEURS / LOCATAIRES

Des conditions climatiques imprévisibles et exceptionnelles, comme celles de l'hiver dernier, peuvent entraîner des dommages importants à l'intérieur des habitations et une perte de jouissance du bien loué.

Bien que ce sujet ne soit plus d'actualité aujourd'hui, un bilan des nombreuses questions pratiques soulevées par ces intempéries peut être utile pour l'avenir.

■ Qui doit procéder aux réparations ?

Lorsque le gel est considéré comme un cas de force majeure, sans faute aucune du locataire, le bailleur est tenu de réparer les dommages causés par le gel (Cass. Soc. : 22.3.57). Si les réparations sur les parties communes d'un immeuble en copropriété, c'est au syndicat des copropriétaires de réparer.

Le locataire doit user de la chose louée en bon père de famille et doit avoir pris toutes les précautions utiles pour éviter que ne survienne le dommage : maintien d'un chauffage minimum, calfeutrage des canalisations. A défaut, sa responsabilité peut être engagée (Cass. Civ. III : 25.6.69 et Cass. Civ. : 18.10.89).

■ Quelle est la procédure à suivre pour obtenir réparation ?

Si le bailleur n'exécute pas son obligation de réparation, le locataire ne peut se substituer au propriétaire sans son accord ou sans autorisation de justice lui permettant d'exécuter les travaux et en faire ensuite supporter le coût au bailleur (Cass. Civ. III : 7.2.90 et Cass. Civ. III : 20.3.91). Seul le caractère urgent des réparations pourrait permettre au locataire de faire les travaux sans mise en demeure préalable et sans autorisation judiciaire. Le caractère urgent et indispensable est apprécié

souverainement par le juge, il est donc aléatoire d'agir sur ce fondement. Il reste toujours, en cas d'urgence, la possibilité d'obtenir rapidement un titre exécutoire pour obtenir réparation de la part du bailleur par une procédure de référé d'heure à heure.

■ Peut-il y avoir résiliation du bail ou diminution du prix ?

Le locataire peut-il invoquer les dispositions du Code Civil relatives à la perte, totale ou partielle, de la chose louée et obtenir, ainsi, soit la résiliation du bail, soit une diminution du prix ?

Code Civil : art. 1722 « Si pendant la durée du bail, la chose est détruite en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit ; si elle n'est détruite qu'en partie, le preneur peut, suivant les circonstances, demander ou une diminution du prix ou la résiliation même du bail. Dans l'un et l'autre cas, il n'y a lieu à aucun dédommagement ».

Il convient de rester très prudent lorsque l'on veut utiliser ces notions de perte partielle ou totale. Bien que l'impossibilité de jouir du logement conformément à sa destination puisse s'analyser en une perte totale, des jurisprudences anciennes considèrent qu'en cas d'impossibilité de jouissance temporaire et « équitable », il ne peut être question de résiliation du bail, mais seulement de diminution du prix.

En effet, une perte partielle, caractérisée par une diminution de l'usage des lieux pourrait être invoquée et entraîner soit une réduction du prix, soit une résiliation du bail, amiable ou judiciaire. La perte partielle n'entraîne la résiliation du bail que si le juge l'estime assez considérable pour rendre impossible la jouissance des lieux loués.

■ Quand le recours auprès de l'assureur « assurance-habitation » est-il possible ?

Le locataire peut faire appel à son assurance en cas de dégât des eaux suite au gel des canalisations. En tout état de cause, il convient de se reporter au contrat d'assurance, car il faut une clause expresse en sus de la couverture « dégâts des eaux », clause d'extension au risque de gel des canalisations et de la chaudière dans le contrat. Seule la présence de ces clauses d'extension permet au locataire de faire appel à son assureur.

Les dommages couverts peuvent être causés soit aux voisins, soit aux biens assurés, et de façon

exceptionnelle les dégâts causés aux canalisations ou chaudières.

■ EXPULSION D'UN LOCATAIRE D'UN GITE (Rép. Min : JO Sénat du 2.1. 97)

La procédure d'expulsion prévue par la loi du 9 juillet 1991 a vocation à régir l'ensemble des procédures d'expulsion ou d'évacuation des immeubles ou des lieux d'habitation. Elle s'applique au locataire d'un gîte, qui se maintiendrait dans les lieux après l'expiration de la période des vacances pour lesquelles le contrat lui a été consenti. Le propriétaire ne pourra procéder à l'expulsion que sur titre exécutoire et après commandement d'avoir à libérer les lieux.

■ CHARGES / BOITES AUX LETTRES (Rép. Min. JO AN : 13.1.97)

A défaut d'accord collectif signé par les locataires et le bailleur, le remplacement ou la mise aux normes des boîtes aux lettres est à la charge du bailleur. Les frais y afférents ne peuvent être demandés aux locataires.

CONTRATS

■ PAIEMENT DIRECT DU SOUS-TRAITANT / NON-RESPECT DES CONDITIONS / CONSEQUENCES (Cass. Civ. III : 13.12.95)

Les règles du paiement direct du sous-traitant sont strictement encadrées par la loi (loi du 31.12.75 : art. 12) : le sous-traitant impayé envoie une mise en demeure à l'entrepreneur ou déclare sa créance au passif de la liquidation, et en adresse une copie au maître de l'ouvrage. Ce dernier devra bloquer les sommes restant dues à l'entrepreneur et paiera le sous-traitant à réception d'une sommation. En dehors de cette hypothèse, le maître de l'ouvrage qui règle directement un sous-traitant n'éteint pas sa dette vis-à-vis de l'entrepreneur principal, et peut être tenu à régler deux fois la même somme. Il devra ensuite poursuivre le sous-traitant en répétition de l'indu.

■ COMMISSION D'INTERMEDIAIRE / CHARGE AUGMENTATIVE DU PRIX (Rép.Min. : JO AN du 5.3.97)

La commission d'un intermédiaire versée lors d'une transaction immobilière constitue-t-elle ou non une charge augmentative du prix passible des droits de mutation à titre onéreux lorsque le mandat précise qu'elle est à la charge de l'acquéreur ?

La Cour de Cassation a estimé qu'aucune disposition de la loi Hoguet ne mettait à la charge du vendeur le paiement de la commission ; ainsi, la charge du paiement est librement fixée par le mandat et ne constitue pas une charge augmentative du prix dès lors qu'elle est supportée par l'acquéreur (Cass. Com. : 12.12.95).

La Cour de Cassation adoptait ainsi une position contraire à la doctrine administrative appliquée par les services fiscaux.

Interrogé sur cette divergence, le ministre de l'Economie et des Finances avait indiqué qu'une réflexion était en cours sur ce point (Rép. Min : JO AN 16.9.95).

Le ministre délégué au Budget annonce, par cette nouvelle réponse ministérielle, le changement de doctrine de l'administration fiscale. Désormais, la commission versée à l'intermédiaire ne sera plus considérée comme une charge augmentative du prix passible des droits de mutation à titre onéreux, dès lors qu'elle sera mise à la charge de l'acquéreur par le mandat.

■ COLLECTIVITES LOCALES / ACQUISITION DE HLM (Rép. Min. JO AN : 20.2.97)

Les collectivités locales ne disposent pas d'un droit de priorité pour acheter des immeubles situés sur leur territoire et appartenant à des organismes d'habitation à loyer modéré ; toutefois, elles peuvent se porter acquéreurs de logements vacants dans deux cas :

■ lorsque des logements n'ont pas trouvé d'acquéreurs parmi les personnes prioritaires et peuvent alors être offerts à une collectivité locale ou un groupement de collectivités locales.

■ lorsque afin d'assurer l'équilibre économique et social d'un ou plusieurs ensembles d'habitations ou d'un quartier connaissant des difficultés particulières, les organismes d'HLM sont autorisés par le Préfet à vendre des logements vacants à toute

personne physique ou morale, pour des usages autres que l'habitation.



COPROPRIETE

PACTE DE RELANCE POUR LA VILLE / PLAN DE SAUVEGARDE POUR LES COPROPRIETES (Décret du 11.2.97 ; JO du 12.2.97 ; Circ. 8.1.97)

La loi relative au pacte de relance permet la mise en oeuvre des plans de sauvegarde pour la requalification des copropriétés en difficulté dans les zones urbaines sensibles.

■ **Le plan de sauvegarde** permet à l'Etat d'intervenir, en amont de mesures éventuelles plus coercitives, dans le redressement de la situation de ces immeubles et la restauration du cadre de vie de leurs habitants ; cette intervention, tout en restant de nature incitative (des aides sont accordées sur la base de mesures préconisées par le Préfet et d'engagements souscrits par les parties) permet, toutefois, au préfet de proposer non seulement un programme de travaux et des mesures d'accompagnement dans les actuelles OPAH, mais également des mesures de restructuration juridique et d'adaptation du statut de biens et équipements collectifs à usage public.

■ Le plan de sauvegarde est proposé au préfet par une commission qu'il constitue à cet effet ; il est soumis à l'avis du maire et approuvé par le préfet.

La commission comprend le maire de la commune où se situent les immeubles concernés, le président du Conseil Général (en vue notamment d'une mobilisation possible des FSL) et les représentants des administrations et organismes publics concernés. Elle est présidée par le préfet.

La commission peut se faire assister par toute personne dont les compétences sont jugées utiles à l'exécution de sa mission.

Après avoir entendu les personnes intéressées, elle prépare une proposition contenant les mesures de sauvegarde préconisées et leur échéancier d'exécution.

Elle rassemble également les engagements souscrits par les différentes parties concernées (telles que syndicats de copropriétaires, copropriétaires

occupants ou bailleurs, collectivités locales concernées etc...).

■ Le plan de sauvegarde dure deux ans et peut être renouvelé.

Les engagements souscrits par les parties peuvent être de nature très différente :

- engagements visant la modification des règles de structure et de gestion, pour les syndicats ou sociétés d'attribution (scission ou au contraire regroupement par exemple suivant les cas),
- engagements visant la copropriété et/ou la commune (reprise de biens et équipements à usage collectif par exemple)
- plans de désendettement

Les aides financières peuvent concerner notamment:

- l'accès au FSL pour les propriétaires occupants, les mesures d'accompagnement et d'aide aux familles
- les travaux (subvention de l'ANAH et primes à l'amélioration de l'habitat).

Un coordonnateur chargé de veiller au bon déroulement du plan de sauvegarde sera désigné ; il pourra être rémunéré dans des conditions prévues par le plan de sauvegarde. Il réunira les parties aux dates prévues dans l'échéancier d'exécution.

■ L'expérimentation sur un certain nombre de sites dès 1997 de cette procédure nouvelle sera effectuée.

■ **L'ouverture des fonds de solidarité pour le logement aux propriétaires occupants** : les aides qui leur sont apportées doivent leur permettre d'assumer leurs obligations relatives au paiement de leurs charges collectives ou au remboursement d'emprunts contractés pour l'acquisition de leur logement.

■ Le champ territorial d'application de ces mesures vise les copropriétés ou les groupes d'immeubles bâtis en société d'attribution ou en société coopérative de construction situés dans :

- les zones urbaines sensibles
- les OPAH copropriétés définies par la circulaire DIV DHC du 7 juillet 1994.

Enfin, la circulaire prévoit que les aides accordées en garantie de paiement du loyer par le FSL

devront être réservées en priorité aux familles résidant dans les zones urbaines sensibles.

■ TRAVAUX / ASSEMBLEE GENERALE / DEVIS UNIQUE (Cass. Civ. III : 3.7.96)

La Cour de Cassation a estimé qu'il n'était pas obligatoire de proposer plusieurs devis, pour prendre une décision de travaux en assemblée générale. En effet, sur la base du décret du 17 mars 1967 (art. 11), il est prévu que seules doivent être proposées les conditions essentielles du contrat. De plus, l'assemblée générale est amenée à se prononcer sur *un* devis ou *un* marché. Il n'est pas inutile que le conseil syndical ou le syndic ait confronté plusieurs devis dont il communique la synthèse à l'assemblée générale, comme cela a été recommandé par la commission relative à la copropriété. Cependant, la fourniture d'un seul et unique devis suffit pour décider des travaux en assemblée générale, cette information étant considérée comme satisfaisante par la Cour Suprême.

■ DELAI D'ACTION DU SYNDICAT / APPROPRIATION DES PARTIES COMMUNES (Cass. Civ. III : 14.2.97)

Chaque copropriétaire a le droit d'user des parties communes dans le respect des droits similaires des autres copropriétaires. En cas d'appropriation d'une partie commune, le copropriétaire responsable peut être condamné, selon le cas, soit à restituer les lieux dans leur état primitif, soit à démolir les ouvrages irrégulièrement installés. L'action du syndicat des copropriétaires tendant à faire cesser une appropriation abusive s'analyse en une action réelle et est donc soumise à la prescription trentenaire.

■ FONCTIONNEMENT DU CONSEIL SYNDICAL (Rép. Min. : JO du 6.1.97)

Dans tout syndicat de copropriétaires, un conseil syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion.

Le conseil syndical peut se faire assister de tout technicien de son choix. Ce technicien n'est pas nécessairement un professionnel qualifié, titulaire d'un diplôme ou d'un titre reconnu. Il peut s'agir d'un copropriétaire ou du conjoint d'un copropriétaire, dès lors que son expérience particulière dans l'exercice de certaines tâches peut être utile au conseil syndical.

■ ASSEMBLEE GENERALE / DECISION DELAI DE DEUX MOIS INOPERANT (CA Paris : 17.4.96)

Une assemblée générale de copropriétaires avait pris la décision d'interdire la division d'un lot, composé de deux appartements, l'un situé au 2ème étage, l'autre situé au 4ème étage et de deux caves, en quatre lots distincts, au motif qu'une disposition du règlement de copropriété prohibait la division d'appartement. Cette décision n'a été attaquée en justice que plusieurs mois après l'expiration du délai légal de contestation de deux mois. La Cour d'Appel accepte le recours du copropriétaire du lot, au motif que lorsque l'assemblée générale prend une décision en dehors de son domaine de compétence, cette décision est inopérante et n'est pas susceptible de faire courir le délai de deux mois.

Cet arrêt, pose une limite au caractère libératoire du délai de deux mois, mais soulève le problème de la définition du domaine de compétence de l'assemblée générale. Cette dernière, sur la base du respect du droit de propriété, ne pourrait pas interdire aux copropriétaires, sauf stipulation exprès du règlement de copropriété, de disposer de leur bien, dès lors qu'il n'y a pas atteinte à la destination de l'immeuble.

■ ACCES AUX IMMEUBLES / SERRURES ELECTRONIQUES (Rép. Min. : JO AN du 13.1 97)

Depuis deux ans, la Poste a entrepris un programme de recherche spécifique pour trouver une réponse permettant d'allier l'accès des services au sein des immeubles et la sécurité des résidents.

Une solution originale, répondant à toutes ces contraintes, a été imaginée sous la forme d'une « serrure électronique ». Le principe fonctionnel de cette serrure électronique et les composants matériels et logiciels de la solution ont fait l'objet d'une expérimentation dans la ville de Caen au début de l'année 1996. Les résultats obtenus paraissant satisfaisants, la généralisation du système est envisagée.

■ CHANGEMENT DE COMBUSTIBLE / MAJORITES REQUISES (Cass. Civ. III : 6.11.96)

Le remplacement d'un chauffage au fioul par un chauffage au gaz ne peut être décidé par l'assemblée générale à la majorité prévue à l'article 25 g de la loi sur la copropriété (majorité des voix de tous les copropriétaires et éventuellement majorité simple lors d'une deuxième convocation) que dans la mesure où il doit effectivement entraîner une amélioration du rendement thermique de l'installation; à défaut la double majorité de l'article 26 applicable aux travaux d'amélioration demeure requise pour entreprendre les travaux.

■ **CONTRAT DE FOURNITURE DE CHAUFFAGE / OBLIGATION DE CONSEIL (Cass. Civ. III : 11.6.96)**

Une société chargée, en vertu d'un contrat de fourniture de chauffage et de maintenance des installations, d'exploiter une installation de chauffage et de fourniture d'eau chaude, est tenue de le faire au mieux des intérêts de ses clients et en conséquence de les informer de toute possibilité de modification favorable des tarifs de Gaz de France. La Cour considère qu'en manquant à cette obligation pendant plus d'un an et demi, la société n'avait pas satisfait à son devoir d'information et de conseil et avait engagé sa responsabilité envers la copropriété.

URBANISME

■ **DOM / AMENAGEMENT DE LA ZONE DES 50 PAS GEOMETRIQUES (Loi du 30.12.96 : JO du 1.1.97)**

La zone des cinquante pas géométriques avait, à l'origine, pour objet de créer un espace non constructible. En fait, en Guadeloupe et en Martinique, elle est très vite devenue un support privilégié de l'implantation des constructions illégales. Aujourd'hui, environ 40 000 familles, soit 150 000 personnes, sont concernées par des occupations sans titre et sont en attente de régularisation.

■ S'agissant de l'avenir des terrains situés dans la zone des cinquante pas géométriques en Guadeloupe et en Martinique, la loi prévoit notamment, la délimitation de deux secteurs.

Il s'agit :

- d'une part, des espaces urbains et des secteurs occupés par une urbanisation diffuse où la cession des terrains sera possible ;
- d'autre part, des espaces naturels qui sont remis gratuitement en gestion au Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres ou à défaut aux collectivités locales pour les protéger.

Le Préfet a la charge dans le délai d'un an de délimiter chacun de ces espaces après consultation des communes.

■ Une commission est instaurée pour vérifier les titres de propriétés anciens et restaurer dans leurs droits les propriétaires qui n'ont pas fait confirmer leur possession.

■ Par ailleurs, les terrains situés dans les espaces urbains et les secteurs occupés par une urbanisation diffuse peuvent être déclassés et cédés à titre onéreux aux personnes ayant fait édifier avant le 1er janvier 1995, des constructions à usage d'habitation qu'elles occupent à titre principal ou qu'elles donnent en location. Les cessions sont accompagnées, de la délivrance d'un titre auquel est annexé un plan de bornage.

■ Un nouveau droit de préemption est instauré au profit des communes et à défaut des agences pour la mise en valeur des espaces urbains (une agence est créée pour une durée de dix ans dans chacun des départements de la Guadeloupe et de la Martinique) sur les terrains cédés situés dans les espaces urbains. Ce droit de préemption ne pourra s'exercer que pendant une période de dix ans à compter de la cession de terrains.

■ Les acquéreurs d'immeuble à usage d'habitation pourront recevoir, à titre exceptionnel, une aide de l'Etat. Elle sera accordée sous conditions de ressources et d'ancienneté de l'occupation des locaux. En cas de revente du bien acquis avec l'aide de l'Etat, le montant de l'aide devra être remboursé.

■ Enfin, dans les départements de Guyane et de la Réunion, les espaces naturels situés à l'intérieur de la zone des cinquante pas géométriques sont remis en gestion au Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres ou à défaut à une collectivité locale.

Les décrets d'application sont aujourd'hui attendus. Le ministre délégué à l'Outre-Mer, M. Jean-Jacques de PERETTI indiquait en séance du 11 mars à l'Assemblée Nationale, qu'étaient en cours d'étude et de rédaction, les décrets relatifs au

fonctionnement de la commission de vérification des titres, aux conditions de cessions des terrains aux occupants, à la mise en place des agences, à l'aide exceptionnelle que l'Etat est prêt à accorder aux occupants des constructions à usage principal d'habitation.

■ EDIFICES CLASSES ET SECTEURS SAUVEGARDES (Loi du 28.2.97 : JO du 1.3.97)

En cas de travaux dans le champ de visibilité d'édifices classés ou inscrits et dans les secteurs sauvegardés, le maire en désaccord avec une décision d'un architecte des Bâtiments de France, a désormais la possibilité de faire appel auprès du Préfet de région.

Le Préfet de région, après consultation de la commission régionale du patrimoine et des sites créée à cet effet, émet un avis qui se substitue à celui de l'architecte des Bâtiments de France.

Le Ministre chargé de la Culture peut évoquer tout dossier dont l'architecte des Bâtiments de France ou le Préfet de région est saisi : dès lors l'autorisation ou le permis de construire ne peuvent être délivrés qu'avec son accord.

La composition, les attributions et le mode de fonctionnement de la commission du patrimoine ainsi que les modalités d'application de la loi seront fixées par décret.

■ LOV / DEFINITION DES LOGEMENTS SOCIAUX EN ACCESSION A LA PROPRIETE (Décret du 10.2.97 : JO du 12.2.97)

Pour l'application de la Loi d'Orientation sur la Ville (LOV), le décret du 10 février 1997 précise la nature des logements qui doivent être comptabilisés au titre des logements sociaux prévus à l'article L. 302-5 du CCH. Il s'agit :

■ des logements financés par un PAP, s'ils sont achevés depuis moins de dix ans, occupés par le propriétaire bénéficiaire du PAP pour son acquisition et compris dans une opération de cinq logements minimum ;

■ des logements financés par un PAS accompagnés d'un prêt à 0 %, octroyé depuis moins de quinze ans.

■ MISE EN OEUVRE DU PACTE DE RELANCE POUR LA VILLE (Circ. du 8.1.97)

L'ensemble des dispositifs susceptibles d'être mis en oeuvre dans le cadre du Pacte de relance pour la Ville (cf. Habitat Actualité n° 61) est détaillé par la circulaire du 8 janvier, dont on ne reprend ici que principaux éléments concernant le logement.

■ Pour l'amélioration de l'environnement urbain, les deux principaux outils disponibles sont :

- les prêts spéciaux de la Caisse des Dépôts et Consignations - lesquels ont semble-t-il connu une rapide montée en régime ;
- les emplois de ville.

■ Pour le renforcement de la mixité sociale dans les communes comprenant des zones urbaines sensibles (ZUS) sont prévues : l'élaboration obligatoire d'un PLH, la création d'une conférence du logement, une possibilité de dérogation aux plafonds de ressources HLM, l'exonération du supplément de loyer de solidarité.

Une place particulière est en outre accordée aux outils créés ou améliorés pour la restructuration urbaine des quartiers.

■ Des recommandations sont données pour améliorer les conditions de démolition et de transformation des logements HLM dans les zones urbaines sensibles.

■ Les procédures de transformations d'usage sont simplifiées. Le gouvernement rappelle à cette occasion son intention de simplifier les modalités de transformation d'usage de logements en locaux professionnels dans les ZUS et les zones de redynamisation urbaine, et non seulement dans les zones franches urbaines. Dans l'attente des textes correspondants, ces dossiers seront examinés avec bienveillance et célérité.

■ Le plan de sauvegarde des copropriétés en difficulté dans les zones urbaines sensibles est institué par l'article 32 du pacte de relance pour la ville (cf. rubrique « Copropriété »).

■ Les fonds de solidarité pour le logement (FSL) sont ouverts aux propriétaires occupants.

■ La procédure d'expropriation des copropriétés est simplifiée et clarifiée.

■ Un rôle élargi est reconnu aux organismes HLM pour les opérations de restructuration urbaine, lesquelles comprennent « toutes actions ou aménagements de nature à favoriser le

développement social urbain, et peuvent inclure des actions d'insertion professionnelle et sociale des habitants des ZUS ». Ces missions prennent la forme de concessions ou de conventions (cas des SA HLM) d'aménagement. Les coopératives HLM et sociétés de crédit immobilier en sont toutefois exclues.

RACCORDEMENT A L'EGOUT (Rép. Min. JO AN : 3.2.97)

Les conditions de participation des particuliers pour raccordement à l'égout ont fait l'objet d'une abondante jurisprudence.

Seuls peuvent y être astreints les propriétaires d'immeubles édifiés postérieurement à la mise en service de l'égout auquel ces immeubles doivent être raccordés (Conseil d'Etat : 6.12.72 « Chardonnet » et 12.1.73 « Ville de Cannet »).

Toutefois, sont également astreints au versement de la taxe, les propriétaires d'une maison aménagée dans d'anciennes dépendances et bâtiments d'exploitation préexistants à la mise en service de l'égout.

Ainsi, le Conseil d'Etat a jugé (arrêt « Lambolt » du 13.6.96) qu'en raison de l'absence d'installation individuelle réglementaire avant le raccordement, une maison aménagée dans un bâtiment précédemment à usage d'étable doit être regardée, alors même qu'elle a été aménagée au sein d'un immeuble préexistant raccordé depuis 1977 au réseau d'évacuation des eaux pluviales, comme ayant été édifiée postérieurement à la mise en service de l'égout. En outre, la construction de plusieurs appartements dans une maison individuelle antérieurement raccordée peut entraîner, du fait de l'importance d'évacuation des eaux usées supplémentaires, soit un nouveau raccordement, soit un renforcement de la canalisation de raccordement. Les travaux de raccordement au réseau public constituent alors un nouveau fait générateur permettant d'exiger une nouvelle redevance. En revanche, si l'évacuation ne nécessite ni raccordement nouveau, ni renforcement et qu'elle peut se faire uniquement grâce à la canalisation d'égout existante, l'absence de fait générateur entraîne l'impossibilité de percevoir cette redevance.

PERMIS DE CONSTRUIRE / CONSULTATION (Rép. Min. : JO AN 16.12.96)

Le registre des demandes de permis de construire déposées, demandes auxquelles le maire affecte un numéro, est un document communicable à toute personne qui le souhaite, et ce au titre de l'accès aux documents administratifs.

ANNULATION D'UN REFUS DE PERMIS DE CONSTRUIRE / CONSEQUENCES (Rép. Min. : JO AN du 24.2.97)

Un pétitionnaire, s'étant vu refuser illégalement un permis de construire, peut bénéficier du droit des sols existants à la date de ce refus, ce, même en cas de changement des règles d'urbanisme. Il doit confirmer sa demande de permis de construire ou de déclaration de travaux dans un délai de 6 mois à compter de la notification de l'annulation du refus. Ceci s'applique pour tous les refus ou nouvelles décisions postérieures à la loi du 9 février 1994.

Dans tous les autres cas, il ne peut y avoir droit à indemnisation, ce sur la base du principe de non-indemnisation des servitudes administratives.

PROFESSIONNELS DU LOGEMENT

LOI SUR LES PROFESSIONS JURIDIQUES (non encore publié au J.O)

La loi sur les professions juridiques a été adoptée définitivement le 25 mars 1997. Elle modifie la loi du 31 décembre 1990 (art 54, 62, 63 et 66-5) qui précise les conditions exigées à l'exercice de la consultation en matière juridique et de la rédaction d'actes sous seing privé (cf. Habitat Actualité n° 61).

Le principal objet de la proposition de loi était de mettre un terme à l'incertitude prévalant depuis l'adoption de la loi du 31 décembre 1990 qui avait modifié celle de 1971 : il avait alors été décidé de réserver l'exercice des activités de consultation en matière juridique et de rédaction d'actes sous seing privé aux titulaires « d'une licence en droit ou d'un titre ou diplôme reconnu comme équivalent par arrêté ». Le dispositif d'équivalence n'ayant jamais

été mis en oeuvre, la proposition de loi adoptée le 25 mars vise à apporter une solution à cette situation.

Tout en conservant l'idée d'une équivalence à la licence en droit qui serait constatée par voie réglementaire, le texte prévoit que cette équivalence intervienne entre ce diplôme et une compétence juridique appropriée à l'exercice de telle ou telle profession amenée à pratiquer, à titre accessoire, la consultation en matière juridique et la rédaction d'actes sous seing privé.

Les membres des professions exerçant leur activité juridique à titre principal sont réputés posséder cette compétence juridique. Pour les membres des professions réglementées, la compétence juridique résulte des textes les régissant.

Enfin, dans le cas des autres professions, la compétence résulte d'un agrément, donné pour la pratique du droit à titre accessoire ; l'agrément fait l'objet d'un arrêté pris après avis d'une commission qui fixe le cas échéant les conditions de qualification ou d'expérience juridique exigées des personnes exerçant cette activité et souhaitant pratiquer le droit à titre accessoire de celle-ci. Cette commission peut émettre en outre des recommandations sur la formation initiale et continue des catégories professionnelles concernées. Un décret fixera la composition de la commission, les modalités de sa saisine et les règles de son fonctionnement.

La condition de diplôme ou de compétence juridique est applicable à l'expiration d'un délai d'un an à compter de la promulgation de la loi.

■ ■ ■ ■ ■ RESPONSABILITE DU NOTAIRE EN MATIERE D'ASSURANCE DECES INVALIDITE (Cass. Civ. III : 4. 2. 97)

Un notaire fait signer un contrat de prêt indiquant que l'assurance décès invalidité est annexée au contrat, sans vérifier la véracité de cette information.

A l'occasion du décès de l'emprunteur, il s'avère que le document ne figure pas en annexe et qui plus est, l'assurance n'a pas été souscrite par la banque pour le compte du client.

Les héritiers engagent une action en responsabilité contre le banquier et obtiennent une indemnité du montant du solde restant dû sur le prêt.

La responsabilité du notaire est par ailleurs retenue à l'égard du prêteur. En tant que mandataire de la banque, il a commis une faute dans l'exécution du mandat qui lui avait été confié et est, à ce titre, condamné à rembourser à la banque la moitié de l'indemnité.

Le notaire doit s'assurer de l'existence, en annexe, d'un document émanant de la compagnie d'assurance, indiquant que l'emprunteur est admis au bénéfice de l'assurance, dès lors que le contrat de prêt le prévoit.

■ ■ ■ ■ ■ REMUNERATION DES HUISSIERS (décret du 12.12.96 : JO du 13.12.96)

Le décret du 12 décembre 1996 abroge la précédente réglementation relative au tarif des huissiers qui résultait du décret du 5 janvier 1967 modifié et fixe de nouvelles règles.

Ce texte détermine notamment les nouvelles modalités de calcul de rémunération des huissiers en matière de constat des lieux.

■ Désormais, les constats d'état des lieux établis en application de la loi du 6 juillet 1989 (art. 3) sont rémunérés forfaitairement, quelle que soit la taille du logement et le temps nécessaire à leur rédaction.

La rémunération est fixée à 51,5 taux de base.

La valeur du taux de base reste fixée à 10,50 F.

Le tarif d'un état des lieux s'établit donc à 540,75 F auxquels s'ajoutent :

- la TVA à 20,60 %
- une indemnité pour frais de déplacement qui est fixée forfaitairement (art. 18).

Dans les départements de la Guadeloupe, de la Guyane, et de la Martinique, la rémunération des huissiers est majorée de 30 % (art. 33).

■ Hormis cette hypothèse particulière de constat (établi en application de l'article 3 de la loi de 6 juillet 1989), les constats dressés par huissier de justice font l'objet d'une rémunération sous forme d'honoraires librement négociés (art. 16).

■ Chaque acte ou formalité doit comporter mention de son coût, rubrique par rubrique, avec l'indication de l'article du tarif concerné (art. 26 du décret).

Les huissiers de justice sont, d'autre part, tenus de remettre aux parties un compte détaillé des sommes

dont elles sont redevables , et ce compte doit faire ressortir distinctement et sans abréviation les rémunérations tarifées, les débours et les honoraires (art. 27).

■ AGENTS IMMOBILIERS / RESPONSABILITE (Cass. Civ. I : 18.6.96)

Cet arrêt vient limiter la responsabilité de l'agent immobilier dans l'accomplissement de ses fonctions. Un locataire dont le bail n'a pas acquis date certaine avant commandement de payer valant saisie, peut être reconnu occupant sans droit ni titre. Un occupant dans cette situation a recherché la faute de l'agent immobilier, faute consistant à ne pas avoir vérifié l'état hypothécaire du local à mettre en location, et absence d'information auprès du locataire. La Cour de Cassation n'accepte pas l'argument du locataire.



CONSEIL TECHNIQUE

■ CONTROLE D'AMIANTE (arrêté du 23.12. 96 : JO du 19.1.97)

L'arrêté du 23 décembre dresse une liste d'organismes habilités à procéder aux contrôles de la concentration en poussière d'amiante dans l'atmosphère des immeubles bâtis.



PROCEDURE

■ JUGE DE L'EXECUTION / ROLE ET SAISINE (Décret du 18.12.96 : JO du 26.12.96)

La saisine et la compétence du juge de l'exécution sont modifiées.

La saisine du juge de l'exécution pouvait se réaliser sous trois formes :

- par lettre recommandée avec accusé de réception ;
- par déclaration auprès du greffe ;
- par assignation.

Dorénavant, la saisine de juge de l'exécution ne peut plus se faire que par assignation. La possibilité de présenter ses prétentions par écrit est maintenue.

Le décret ouvre la faculté de saisir le juge de l'exécution pour demander des délais de grâce, suite à un commandement ou un acte de saisie. Cette hypothèse concerne tous les commandements, notamment les commandements de payer visant une clause résolutoire. Cette compétence est partagée avec le juge du tribunal d'instance et le juge des référés.

Cependant, la saisine du juge de l'exécution ne peut intervenir que sur la demande de délais, sans pouvoir porter sur une contestation, qu'elle soit de forme ou de fond.



PROPOSITIONS, PROJETS

■ LUTTE CONTRE LES INSECTES XYLOPHAGES DANS LE BATIMENT

■ Selon les rapports qui ont conduit les sénateurs à déposer deux propositions de loi à la fin de l'année dernière, plus de la moitié des départements français est, actuellement touchée par la propagation inexorable des insectes xylophages, et des termites en particulier. Le phénomène est ancien, mais il s'aggrave sous l'effet notamment de l'urbanisation, des échanges et de la généralisation du chauffage central.

La zone contaminée va de la côte atlantique à la côte méditerranéenne (les trois départements les plus infestés sont la Charente-Maritime, la Gironde et les Landes) mais elle menace de s'étendre ; de nombreuses villes du nord de la Loire connaissent désormais le problème : l'insecte mine les boiseries sans attenter à la paroi extérieure. Les pièces porteuses d'une maison peuvent donc s'effondrer

d'un seul coup, comme les escaliers, les balcons, les planchers ou les charpentes.

■ Sept arrêtés préfectoraux ont été pris au cours des dernières années (Charente-Maritime, Deux Sèvres, Dordogne, Guadeloupe, Guyane, Landes et Vendée) et vingt-sept arrêtés municipaux. Ils imposent le plus souvent, notamment, l'obligation d'éliminer ou de traiter les bois termités, le traitement des terrains à construire, la production en cas de transactions immobilières d'attestations concernant l'état parasitaire de l'immeuble.

Seuls instruments juridiques utilisables au plan national : un arrêt du 31 mars 1954 de la Cour de Cassation, qui a estimé que la présence de termites dans une habitation constitue un vice caché et le décret du 2 octobre 1992 qui contient un ensemble de mesures à respecter lors de l'élimination des bois atteints.

■ C'est pour combler la faiblesse du dispositif de prévention et renforcer la protection des propriétaires et des acquéreurs, que la proposition de loi « tendant à organiser la lutte contre les termites » a été adoptée en première lecture au Sénat le 28 janvier dernier et à l'Assemblée Nationale le 27 mars.

L'Assemblée Nationale a étendu la proposition à l'ensemble des insectes xylophages (mangeurs de bois) et non plus seulement aux termites et a apporté quelques amendements.

En l'état actuel, le texte qui n'est pas définitivement adopté, prévoit :

■ L'obligation pour les occupants (ou à défaut, les propriétaires) et les syndicats de copropriétaires (pour les parties communes en copropriété), de déclarer en mairie les foyers de termites ou autres insectes xylophages, dès qu'ils en ont connaissance. Cette obligation s'appliquerait aux immeubles bâtis ou non bâtis situés dans les communes inscrites sur une liste établie par le Préfet sur proposition ou après consultation du conseil municipal. Un décret préciserait les conditions de déclaration et les sanctions en cas de non-respect de cette nouvelle obligation.

■ Les zones contaminées seraient délimitées par arrêté préfectoral pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux concernés, dès lors que, dans une commune, des foyers de termites ou d'insectes xylophages présentant un danger pour les bâtiments seraient identifiés.

■ En cas de démolition partielle ou totale d'une construction située dans une zone délimitée par le Préfet, les bois et matériaux contaminés devraient être incinérés sur place ou, si cela est impossible, traités avant tout transport ; l'opération devrait être déclarée en mairie.

■ Pour assurer l'information des acquéreurs potentiels, une publicité des arrêtés préfectoraux délimitant les zones contaminées serait faite auprès de la Chambre des Notaires.

■ Pour être efficace dans les quartiers urbains, une coordination des travaux d'élimination des insectes xylophages est nécessaire ; c'est pourquoi, les communes détermineraient le périmètre et un délai dans lequel ces opérations devraient être effectuées.

■ Un décret en Conseil d'Etat fixerait les nouvelles prescriptions en matière de lutte contre les insectes xylophages applicables aux techniques et matériaux de construction ; elles pourraient être adaptées à la situation particulière des DOM.

■ Le vendeur, non professionnel d'un immeuble situé dans une zone contaminée (délimitée par le Préfet) ne pourrait pas s'exonérer de la garantie du vice caché constitué par la présence de termites ou autres insectes xylophages, sauf lorsqu'un état parasitaire aura été annexé à l'avant-contrat ou à l'acte de vente. L'état parasitaire devra avoir été établi depuis moins de deux mois à la date de l'avant-contrat ou de l'acte définitif. Toute clause contraire serait réputée non écrite. Un décret en Conseil d'Etat fixera le contenu de l'état parasitaire.

Cette nouvelle rédaction issue de l'Assemblée Nationale se substitue au dispositif initialement adopté par le Sénat qui prévoyait la possibilité d'invoquer la nullité de la vente dans le délai d'un mois, en cas d'absence de production d'un état parasitaire par le vendeur.

■ Les fonctions d'expertise ou de diagnostic seront exclusives de toute autre activité de traitement préventif, curatif ou d'entretien contre les insectes xylophages. Les entreprises de traitement sont celles qui sont certifiées conformément au Code de la Consommation (art. L. 115-27 à L. 115-32).

■ La réduction d'impôt sur le revenu pour les propriétaires occupants applicable aux dépenses d'amélioration effectuées entre le 1er janvier 1997 et le 31 décembre 2001, couvre d'ores et déjà les travaux de traitement contre les termites qu'ils

portent sur la charpente elle-même, sur les éléments de maçonnerie ou sur le sol.

Le gouvernement a accepté que la condition d'ancienneté de dix ans ne soit pas exigée pour les travaux de prévention et de lutte contre les termites et les autres insectes xylophages, ainsi que pour leur renouvellement.

En revanche, la réduction ne sera pas étendue aux résidences secondaires comme le demandaient les parlementaires.

■ ASSURANCE CONSTRUCTION

A partir des points de consensus ressortis des groupes de travail réunissant les professionnels des secteurs de l'assurance et de la construction, la Direction des Affaires Economiques et Internationales au ministère de l'Équipement a élaboré plus de vingt mesures (cf. Habitat-Actualité n° 61) destinées à réformer l'assurance construction dont les pertes sont estimées à 13 milliards de francs. Demeure encore non résolue le problème de la définition précise du champ d'application de l'assurance obligatoire. Cette question délicate pourrait être soumise à d'éminents juristes afin de recueillir leurs propositions avant d'être tranchée en dernier ressort par le législateur.

■ PROJET DE LOI DDOEF

■ Résidence secondaire et plan épargne logement

L'extension du plan d'épargne logement à l'acquisition d'une résidence secondaire ancienne serait incluse dans le projet de loi portant diverses mesures d'ordre économique et financier.

Le Ministre de l'Économie avait invité les établissements prêteurs à accepter ces opérations, à compter du 1er janvier dernier.

Rappelons que cette mesure avait été prise à titre temporaire en 1996 ; il s'agirait donc de la pérenniser. L'acquisition d'une résidence secondaire neuve avec un plan d'épargne logement est, en revanche, possible depuis plusieurs années.

■ Elargissement de l'amortissement Perissol à certaines transformations de locaux

Lorsque la transformation est faite avant leur acquisition, l'amortissement Périssol est jusqu'à maintenant réservé aux locaux transformés, ayant fait l'objet de travaux de reconstruction qui permettent de les assimiler à des logements neufs (cf. Habitat Actualité n° 61).

Il pourrait être étendu à l'acquisition d'un bureau transformé en logement par un professionnel préalablement à sa vente, sans qu'il soit nécessaire que les travaux entraînent la création d'un logement neuf.

■ VENTE DE LOTS EN COPROPRIETE / GARANTIE DE SUPERFICIE

Après l'adoption de la loi qui instaure une garantie de superficie lors de la vente d'un lot de copropriété, le décret qui doit indiquer le seuil au-dessous duquel la mention de la superficie ne sera pas obligatoire et qui doit définir précisément les modalités de calcul de cette superficie (cf. Habitat-actualite n° 61) est en cours d'examen au Conseil d'Etat.

■ COPROPRIETE

La troisième mouture du projet de loi relatif à la copropriété est en fin d'élaboration. Le projet de la Chancellerie en est à la phase des consultations interministérielles et pourrait être déposé au Conseil d'Etat à la fin avril.

■ RENFORCEMENT DE LA COHESION SOCIALE (PROJET DE LOI D'ORIENTATION)

A la suite de l'avant projet de loi d'orientation rendu public à l'automne (cf. Habitat Actualité n° 61), le projet de loi définitif relatif au renforcement de la cohésion sociale a été présenté au Conseil des ministres le 26 février dernier et devrait être débattu en première lecture à l'Assemblée Nationale à partir du 15 avril. Le volet logement a été peu modifié par rapport à la première mouture ; on note cependant deux adjonctions importantes. La première concerne les attributions de logements HLM, la seconde les hôtels meublés.

■ Les attributions de logements HLM

Il est introduit en tête des dispositions concernant les conditions d'accès au logement social un article de principe qui dispose que : « L'attribution des

logements locatifs sociaux participe à la mise en oeuvre du droit au logement, en vue de satisfaire les besoins des personnes de ressources modestes ou des personnes défavorisées. L'attribution des logements locatifs sociaux doit notamment prendre en compte la diversité de la demande constatée localement ; dans ce cadre, elle garantit l'égalité des chances d'accès des demandeurs et assure la mixité sociale des quartiers en cause. L'Etat garantit le respect des règles d'attribution de logements sociaux ».

Une charte nationale serait conclue entre l'Etat et les organisations nationales représentant les organismes gestionnaires de logements sociaux. Dans chaque département, le Préfet conclurait chaque année un accord collectif avec les organismes disposant d'un patrimoine locatif social dans le département. Cet accord définirait notamment les principaux objectifs d'attribution de logements sociaux et les préciserait, par bassin d'habitat, en tenant compte de l'occupation sociale du parc et, le cas échéant, des protocoles d'occupation du parc social, des chartes communales ou intercommunales des attributions de logements dans les zones urbaines sensibles. Cet accord comporterait pour chaque organisme un engagement quantifié d'attribution de logements aux personnes défavorisées. Les demandes qui n'auraient pu être satisfaites dans un certain délai feraient l'objet d'un examen prioritaire.

Chaque demande d'attribution de logement social devrait être faite auprès d'organismes définis par décret en Conseil d'Etat. Elle ferait l'objet d'un enregistrement départemental unique. Un numéro d'ordre départemental serait obligatoirement communiqué au demandeur par l'organisme qui a reçu la demande dans un délai de deux mois à compter du dépôt de cette demande. Cet enregistrement, géré conjointement par l'Etat et les bailleurs sociaux disposant de logements locatifs sociaux dans le département, aurait pour objet de garantir les droits du demandeur et d'assurer l'examen prioritaire des demandes qui auraient pu être satisfaites dans un certain délai.

Aucune attribution de logement ne pourrait être décidée, si cette candidature n'est pas préalablement pourvue d'un numéro d'ordre départemental. Chaque organisme habilité à recevoir ces demandes serait tenu d'adresser au Préfet les éléments permettant d'assurer une connaissance statistique de la demande.

Des sanctions sont prévues à l'encontre des organismes qui se refuseraient à appliquer ces mesures. Ainsi si un organisme refusait de signer l'accord départemental, l'ensemble des logements relevant des droits à réservation du préfet serait attribué directement par celui-ci. Si un organisme refusait d'honorer l'engagement qu'il a pris dans le cadre de cet accord, le préfet procéderait après consultation des maires des communes concernées à un nombre d'attributions d'office équivalent au nombre de logements restant à attribuer en priorité aux personnes défavorisées en vertu de l'accord. Si l'organisme faisait obstacle à la mise en oeuvre des dispositions précédentes, ou ne mettait pas le préfet en mesure d'identifier les logements relevant de ses droits à réservation, le préfet désignerait, pour une durée d'un an, un délégué spécial chargé de prononcer les attributions de logements au nom et pour le compte de l'organisme. En outre, le préfet participerait, sur sa demande, aux commissions d'attribution.

■ La protection des occupants en hôtel meublés

La réforme vise à accorder aux personnes dont la résidence principale se situe dans un hôtel meublé une certaine stabilité dans les lieux en prévoyant un contrat de location et une durée minimale.

Sont également précisées les conditions de modifications et de résiliation du contrat. Le loueur qui souhaiterait à l'expiration de son contrat en modifier les conditions devrait informer l'occupant avec un préavis de trois mois. Si l'occupant accepte les nouvelles conditions, le contrat serait renouvelé pour un an. Le loueur qui, pour motif légitime et sérieux, ne souhaiterait pas renouveler le contrat devrait informer l'occupant en respectant le même préavis. Lorsque le loueur en meublé bénéficiera d'un bail commercial venant à expiration ou lorsque la cessation d'activité est prévue, le contrat de l'occupant pourrait être d'une durée inférieure à un an et devrait mentionner le motif invoqué. Toutefois, si le bail commercial est renouvelé ou si l'activité est poursuivie, la durée du contrat sera portée à un an. L'occupant pourra résilier le contrat à tout moment sous réserve du respect d'un préavis d'un mois.

Lorsque le loueur en meublé, propriétaire ou gérant du fonds doit, pour quelque motif que ce soit, cesser son activité, il en informera les occupants trois mois au moins avant la date à laquelle la cessation d'activité est prévue. Sauf en cas de force

majeure ou de mise en oeuvre de la procédure de redressement judiciaire, la cessation d'activité ne pourra avoir lieu avant l'expiration des contrats en cours de validité ou avant le relogement des occupants bénéficiaires desdits contrats dans les conditions de forme prévues par la loi du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation.

Enfin, les compétences des organismes d'HLM sont élargies à l'acquisition d'hôtels meublés ou non, y compris le fonds de commerce si nécessaire en vue de les louer à des organismes agréés ayant pour objet l'hébergement temporaire de personnes en difficulté.

■ PROPOSITION DE LOI RENFORCANT LA PROTECTION DES PERSONNES SURENDÉTTÉES EN CAS DE SAISIE IMMOBILIÈRE

Cette proposition de loi qui vise à éviter la vente sur saisie des logements des personnes surendettées et à assurer au meilleur prix cette vente lorsqu'elle est inévitable (cf. Habitat Actualité n° 56 et 61) a été adoptée en deuxième lecture par l'Assemblée Nationale le 12 mars dernier. A l'issue des débats, l'Assemblée a réintroduit le principe de la nullité automatique du commandement de saisie en cas d'absence de l'une des mentions visant à améliorer l'information du débiteur dont le bien immobilier est saisi.

Ces formalités seraient les suivantes : possibilité de saisir la commission de surendettement, de bénéficier de l'aide juridictionnelle, de formuler un dire sur le montant de la mise à prix et, dernière adjonction de l'Assemblée, possibilité de transformer la saisie en vente volontaire.

Introduit par le Sénat, le délai de six mois après le commandement au cours duquel la saisie ne pourrait être réalisée, a été supprimé.

Enfin, en cas de contestation du montant de la mise à prix il a été réintroduit le principe selon lequel le tribunal tranche en tenant compte de la valeur vénale de l'immeuble ainsi que des conditions du marché, le cas échéant, après consultation ou expertise.

Ce texte ne devrait pas revenir en seconde lecture au Sénat avant la fin avril pour être ensuite débattu en juin à l'Assemblée Nationale.

■ MULTIPROPRIETE - VENTE DE SEJOUR A TEMPS PARTAGE

Un projet de loi visant à transposer la directive du Parlement européen du 26 octobre 1994 concernant la protection des acquéreurs de droits d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers a été déposé au Sénat où il devrait faire l'objet d'une première lecture en avril pour être ensuite débattu en juin à l'Assemblée Nationale.

■ LA REFORME DE L'APL DANS LE PARC LOCATIF CONVENTIONNE

Dernière minute : le décret et l'arrêté du 28 mars 1997 qui modifie le régime de l'APL sont publiés au Journal Officiel du 29 mars 1997.

L'objet de la réforme en cours est d'unifier et de clarifier les barèmes des APL 1 et 2 qui coexistent actuellement dans le parc locatif conventionné. L'APL-accession et l'AL ne sont pas concernées par ces dispositions.

L'APL unifiée est présentée comme la différence entre la dépense de logement du ménage (loyer L dans la limite d'un plafond et charges C) et une participation personnelle (P_p) devant rester à sa charge.

Les plafonds de loyer sont ceux qui s'appliquent actuellement en APL 1, plus favorables que ceux de l'APL 2 pour les familles. Les forfaits de charges sont inchangés.

Plafonds de loyer	Zone I	Zone II	Zone III
Personne seule	1.459 F	1.280 F	1.200 F
Couple sans personne à charge	1.758 F	1.568 F	1.456 F
Ménage + 1 personne	2.025 F	1.807 F	1.672 F
+ par personne à charge suppl.	294 F	264 F	239 F

La participation personnelle (P_p) du ménage est calculée en appliquant un taux de participation (T_p) aux ressources du ménage. Elle est au moins égale à 175 F ou 8,5 % de la dépense éligible.

Le taux de participation personnelle du ménage, exprimé en francs par 10.000 F de revenus, est obtenu par l'addition de quatre taux.

■■■■■ PROPOSITIONS, PROJETS

■ Un taux de base (T_b) de 167,50 F/10.000 F pour une personne seule sans personne à charge, et de 146,30 F/10.000 F pour les autres ménages

■ Un taux complémentaire (T_R) qui croît avec le niveau de ressources du ménage

■ Un taux complémentaire (T_L) qui croît lorsque le loyer augmente dans la limite du plafond. Plus précisément, il augmente en fonction du rapport entre le loyer pris en compte et un loyer de référence variable selon la composition familiale.

A titre indicatif, ces loyers de référence sont fixés comme suit.

Ménage	Loyer de référence
Personne seule	1.280 F
Couple sans personne à charge	1.568 F
Ménage + 1 personne	1.807 F
Ménage + 2 personnes	2.071 F
+ par personne à charge suppl.	264 F

■ Enfin, une minoration de taux (T_m) est appliquée pour personnes à charges.

La différence entre les anciens et nouveaux barèmes laissant subsister certains écarts, le décret prévoit par ailleurs un dispositif de compensation. Celui-ci garantit le maintien de l'ancienne aide à 25 F près pour les ménages sans enfants en dessous de 5.000 F de revenu mensuel et pour les familles en dessous de 6.200 F par mois. Des mesures complémentaires limitent la perte éventuelle à 50 F pour les ménages sans enfants dont les revenus sont compris entre 5.000 et 6.200 F, et pour les ménages avec enfants entre 6.200 et 7.000 F par mois.

Ce nouveau barème entre en vigueur 1^{er} avril 1997.

FENETRE SUR...

LES ACTEURS

■ MINISTERE DU LOGEMENT

M. Denis BURCKEL, IEP de Paris, ENA, licencié en droit, administrateur civil, a pris la sous-direction de l'habitat, du financement et du budget à la Direction de l'Habitat et de la Construction. Il succède à M. Alain RENOUX.

■ UESL

M. Louis-Charles BARY a été élu le 4 mars, président de la nouvelle Union Economique et Sociale du Logement qui se substitue à l'UNIL (cf. Actualité Réglementaire).

M. Jean-Hervé CARPENTIER a été élu président du Comité des collecteurs.

LES INSTITUTIONS

■ CONSEIL NATIONAL DE L'HABITAT (arrêté du 20.2.97 : JO du 14.3.97)

Le Conseil National de l'Habitat, présidé par le Dr. René BEAUMONT, a fait l'objet de nouvelles nominations.

Trois nouveaux élus font leur entrée au titre de l'Association des Présidents des Conseils Généraux, qui dispose d'un siège supplémentaire : M. Pierre IZARD (Haute-Garonne), M. Luc DEJOIE (Loire-Atlantique) et M. Henri COLLARD (Eure).

Mme Marie-Noëlle LIENEMANN, ancien ministre du Logement, est membre au titre de l'Association des Maires de France ; M. Antoine RUFENACHT, président du Conseil Régional de Haute Normandie, est membre sur désignation du ministre du Logement.

Outre les nominations dues aux changements de titulaires au sein des organismes membres, de nouvelles personnalités choisies en raison de leur compétence par le ministre du Logement entrent au CNH : Mme Nicole LEGUY, directrice du Centre d'action sociale protestant de Paris, M. Emmanuel EDOU, président de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat, M. Jacques PAUTIGNY, président du Syndicat National des Aménageurs Lotisseurs, Mme Emmanuelle BOUQUILLON, maire de Soissons.

M. Michel MOUILLART, professeur d'économie et M. Jean Pierre SCHOSTECK, maire de Châtillon sont reconduits.

■ COMMISSION NATIONALE DE CONCERTATION / PAS D'ACCORD SUR LES CHARGES

Au terme de plus de dix-huit mois de réflexion au sein de la commission Nationale de Concertation, présidée par M. Pierre ZEMOR, bailleurs, gestionnaires et locataires n'ont pu pour le moment parvenir à un accord pour faire évoluer le décret

relatif aux charges locatives. La négociation sur ce sujet est donc interrompue.

■ **COMMISSION DE CONCERTATION COPROPRIETE**

Pour améliorer le fonctionnement de la copropriété, la FNAIM, l'UNPI, la CGL et FEDECO CSCV ont mis en place, dans le cadre du protocole signé le 21 septembre 1995, une commission de concertation de la copropriété, de nature paritaire.

Des commissions locales de médiation sont mises en place à titre expérimental dans huit villes : Lille, Lyon, Marseille, Nancy, Nantes, Nice, Paris-Ile de France et Toulon ; Montpellier et Toulouse sont en cours de constitution.

Composées d'un collège de copropriétaires et d'un collège de syndics, elles ont pour objectif de régler, à l'amiable, les litiges susceptibles de survenir entre un ou plusieurs copropriétaires adhérents à l'une des organisations signataires et un syndic de la FNAIM. Elles devront rendre un avis après étude des dossiers qui leur seront soumis et délibération préalable.

Par ailleurs, la Commission nationale de médiation, opérationnelle depuis le 1er janvier 1997, pourra également être saisie dans les villes où il n'existe pas de commission locale de médiation. Elle peut être saisie directement par les copropriétaires ou/et par les professionnels, soit par l'intermédiaire des commissions locales de médiation, soit par l'intermédiaire de la caisse de garantie de l'immobilier FNAIM. Elle aura à examiner les éventuels points de dysfonctionnement, émettra un avis et informera les organisations concernées voire, le cas échéant, la caisse de garantie de l'immobilier FNAIM

■ **CHARTRE MINISTERE DU LOGEMENT / CHAMBRE DES HUISSIERS**

Sans attendre la loi d'orientation relative au renforcement de la cohésion sociale, le Ministre du logement, M. Pierre-André PERISSOL et le président de la Chambre Nationale de Huissiers de Justice, M. Roland SOULARD, ont signé le 13 mars dernier, une charte pour l'amélioration de la prévention des expulsions. Par cette charte, les huissiers s'engagent à informer le plus en amont possible, dès le commandement de payer, les

locataires et les propriétaires sur les démarches à effectuer pour prévenir l'expulsion.

Par ailleurs, les huissiers participeront, avec les partenaires concernés, à l'élaboration des chartes départementales de prévention des expulsions, que le projet de loi sur la cohésion sociale prévoit de rendre obligatoire dans un délai de deux ans, à l'instar des chartes déjà conclues dans la Drôme et le Pas-de-Calais.

■ **ASSOCIATION FRANÇAISE DES SOCIETES FINANCIERES / QUALITE CREDIT**

L'Association Française des Sociétés Financières qui regroupe la majorité des établissements spécialisés et les organisations de consommateurs vient d'adopter un référentiel Qualité Crédit, (prochainement publié au Journal Officiel), qui s'inscrit dans le cadre des certifications de services prévues par le code de la Consommation et respecte les principes édictés par Qualité-France.

L'objectif est de donner aux consommateurs le meilleur service dans le cadre de contrats de crédit immobilier notamment.

Sont ainsi prévues, pour les crédits immobiliers :

- la diffusion actualisée des documents commerciaux aux prescripteurs et une formation de ceux-ci sur les produits proposés ;
- sur simple demande du client, des simulations personnalisées de son plan de financement en fonction des ressources et charges prévisionnelles qu'il indiquera ;
- lors de l'octroi du crédit, la liberté est laissée à l'emprunteur quant à la domiciliation de ses prélèvements et de ses revenus ;
- la mise en place d'un service interlocuteur unique du client pendant toute la durée du contrat pour les opérations de gestion courante ;
- la gestion amiable des incidents de paiement assurée de façon personnalisée par un chargé de clientèle nommé désigné ;
- l'engagement de l'établissement de crédit de respecter la procédure de médiation de l'ASF pour les litiges éventuels avec les clients lors des opérations de gestion courante.

QUALITEL / ENQUETE AUPRES DES MAITRES D'OUVRAGE

Les résultats d'une enquête conduite par Qualitel auprès de 425 maîtres d'ouvrage montre que le recours au label Qualitel relève d'une décision à dominante commerciale (pour rassurer la clientèle, lui offrir des garanties supplémentaires ou se distinguer de la concurrence), mais également de raisons techniques, le label Qualitel étant alors perçu comme un moyen de contrôler le niveau de qualité des programmes.

Les maîtres d'ouvrage ayant recours au label sont satisfaits dans leur très grande majorité (87 %) des niveaux de performance exigés pour l'obtention de la certification Qualitel ; seuls 8 % les considèrent comme étant trop faibles et 5 % les jugent au contraire trop élevés. L'indice de satisfaction varie de 72 % pour l'acoustique intérieure à 90 % pour l'installation de plomberie/sanitaire. Un tiers seulement des maîtres d'ouvrage se prononcent en faveur d'un renforcement des contrôles par Qualitel en fin de chantier et dans ce cas, ils souhaitent à 56 % qu'ils portent sur toutes les opérations.

L'introduction de nouvelles rubriques optionnelles est souhaitée par 40 % des maîtres d'ouvrage. Dans ce cas leur intérêt porte majoritairement sur la sécurité des biens et des personnes (79%) et d'économie d'eau (59 %).

Date de publication : 1er avril 1997

N° ISSN : 09996-4304

Directeur de la publication : Bernard VORMS

Comité de rédaction : Isabelle COUETOUX DU
TERTRE, Frédérique LAHAYE, Nicole MAURY,
Hélène ROQUE, Pierre ALMANZOR, Philippe
FAYSSE