

LE RESEAU

LES DIX ANS DE L'ADIL D'ILLE ET VILAINE

L'Agence Départementale d'Information sur le Logement d'Ille-et-Vilaine, créée en 1987, fête ses dix ans lors de son assemblée générale du 8 septembre dernier.

En dix ans, l'ADIL a été consultée par quelques 150.000 personnes. Présidée par M. Pierre MEHAIGNERIE, puis par M. Patrick LASSOURD, elle a, par ailleurs, pris, sous la direction de Philippe FAYASSE, une place particulière dans le paysage départemental, grâce au partenariat très large qu'elle a su nouer avec toutes celles et ceux qui exercent une activité dans le monde du logement : dans le secteur privé comme dans le secteur public, dans les secteurs bancaires, immobilier, et bien sur dans le secteur social.

Ce partenariat et ses contacts directs avec les ménages confrontés à des problèmes de logement lui ont naturellement conféré une position idéale d'observation de l'évolution des comportements qui influent sur les marchés de l'habitat.

Elle a ainsi pris l'habitude de publier régulièrement des analyses très attendues dans tous les domaines touchant au logement : observation des loyers, analyses de la distribution du prêt à taux 0, étude des conséquences locales de telle ou telle mesure gouvernementale, analyse des pratiques juridiques des intervenants locaux. L'objectif est tout à la fois de pouvoir renseigner le public sur l'offre de logement et les prix, et de fournir aux partenaires une analyse régulière de la situation du marché local.

C'est dans cet esprit que l'ADIL avait choisi d'organiser une table ronde consacrée à la connaissance des marchés locaux de l'habitat, autour des thèmes suivants :

Que savons-nous du marché local de l'habitat ?

Quels sont les moyens de connaissance dont nous disposons ?

Quels moyens reste-t-il à mettre en place ?

En quoi l'ADIL peut-elle y contribuer ?

Introduite par M. Jean Claude DRIANT, professeur d'économie à l'Université de Paris Val-de-Marne, animée par M. Pierre ALMANZOR, la table ronde réunissait les principaux acteurs du marché local, dans le département de l'Ille-et-Vilaine : professionnels de l'immobilier, organismes HLM, représentants de l'Etat et des établissements prêteurs. Il est apparu que l'information sur les marchés, à vrai dire, ne fait pas défaut : la production de données a connu un certain essor au cours des dernières années. La principale difficulté consiste plutôt à ordonner et exploiter au mieux les informations disponibles, afin d'en dégager une vision d'ensemble de l'état du marché et des ses perspectives. Il appartenait à M. Pierre MEHAIGNERIE, président du Conseil Général, de conclure ces travaux et la dixième assemblée générale de l'ADIL.

ETUDES ET COMMENTAIRES

DE L'ANIL ET DES ADIL

LOGEMENT DES JEUNES

L'ANIL s'est attachée à réaliser un bilan des dispositifs d'aide à l'accès au logement des jeunes à partir des informations recueillies sur le terrain par les ADIL.

Favoriser l'accès des jeunes à un logement autonome est depuis de nombreuses années une des préoccupations des politiques publiques du logement.

Cependant, à la nécessité de fixer des limites cohérentes pour l'application des politiques mises en oeuvre s'ajoute une autre difficulté liée à l'hétérogénéité des situations pour une même classe d'âge.

Dans le domaine du logement, deux catégories apparaissent clairement :

- une population étudiante, dont la recherche de logement est motivée par une volonté de se

rapprocher des écoles ou centres universitaires et qui le plus souvent sera aidée dans l'accès au logement par la caution financière des parents et les aides au logement ; son souhait est de trouver une offre de logements adaptée à ses besoins ;

- une population de jeunes en recherche d'emploi ou accédant à un premier emploi ayant le souci de parvenir à un logement autonome sans pour autant présenter des garanties de solvabilité durables et suffisantes ; son attente consiste davantage en une aide à l'accès au logement.

Les initiatives en faveur du logement des jeunes sont multiples, inégalement réparties sur le territoire et d'une efficacité difficile à apprécier comme le montrera le bilan effectué auprès des ADIL, qui fera l'objet d'un prochain numéro spécial d'Habitat Actualité.

LES ACCEDANTS A LA PROPRIETE DANS LES ADIL AU 1ER SEMESTRE 1997

Pour chaque projet d'accession à la propriété étudié dans les ADIL, sont relevées les principales caractéristiques du ménage et du projet étudié, sa faisabilité ainsi que les intentions des candidats à l'accession pour les mois à venir. Les tests réalisés montrent que ces projets étudiés dans les ADIL préfigurent très largement les opérations menées à bien au cours des six à douze mois suivants.

Cette collecte permet ainsi de disposer, de façon anticipée - pour 40 % des candidats la visite à l'ADIL est la première démarche entreprise -, d'un bon aperçu du profil des candidats à l'accession, de la nature et de la faisabilité de leurs projets. Elle permettra peu à peu, avec le recul, de cerner les évolutions en la matière.

Cette première analyse nationale porte sur les 9 073 projets d'accession à la propriété étudiés dans 40 ADIL - soit les deux-tiers des agences - au cours du premier semestre de l'année 1997.

Après un net recul en début d'année, une légère reprise des projets au cours du second trimestre.

L'analyse des projets étudiés dans sept départements au cours du premier trimestre 1997¹ avait fait apparaître une baisse forte - et prévisible - du nombre de projets d'accession :

de l'ordre de 15 % par rapport à l'activité moyenne de 1996, il est vrai particulièrement soutenue. A titre de comparaison, rappelons que la production de prêts à 0 % était tombée au premier trimestre à 21.500 prêts, contre 35. 000 en moyenne au cours de l'année 1996.

Au second trimestre, l'activité des ADIL a certes connu une légère progression, mais celle-ci reste mesurée globalement, pas plus de 5 à 10 %. Plusieurs ADIL enregistrent même une baisse du nombre de projets étudiés : Côte d'Or, Finistère, Loire-Atlantique, Rhône, Bas-Rhin et Seine-et-Marne, notamment. Au-delà des disparités locales, la reprise de l'activité après le recul mécanique du premier trimestre paraît ainsi un peu plus lente et modérée qu'il pouvait être escompté.

Le profil des candidats à l'accession et le type d'habitat recherché sont en revanche d'une grande constance par rapport à ce qui ressortait des précédentes enquêtes de l'ANIL. Il s'agit toujours, majoritairement, de familles de condition modeste et moyenne, à la recherche d'une maison de quatre à cinq pièces. L'aspiration au logement individuel et d'une façon générale, à disposer de plus d'espace, n'est d'ailleurs pas moins sensible parmi les petits ménages qui constituent toujours près de 40 % des candidats. L'accession s'accompagnera souvent d'un changement de commune et plus particulièrement d'un départ en banlieue ou dans la périphérie urbaine plus éloignée. Ainsi, 25 % des projets sont localisés dans les communes périurbaines et 21 % dans les espaces à dominante rurale, alors que ces communes ne représentent respectivement que 15 et 16 % des lieux de résidence actuels des ménages.

Le recul de l'acquisition-amélioration ne profite pas particulièrement aux opérations neuves.

S'agissant des opérations envisagées, le relèvement de la quotité de travaux requise pour l'obtention du

¹ ANIL. Les projets d'accession à la propriété dans les ADIL au 1er trimestre 1997 - Ain, Rhône, Var, Côtes d'Armor, Finistère, Ille-et-Vilaine, Morbihan. Avril 1997, 15 p.

prêt à 0 % se traduit par un recul logique des opérations d'acquisition-amélioration, de 30 % en 1996 à 20 % de l'ensemble des projets, et de 43 % à 30 % des seuls projets étudiés avec un prêt à 0 %. Ce recul ne bénéficie pas particulièrement aux opérations neuves dont la part (37 %), de nouveau inférieure à celle de l'ancien sans travaux, reste stable. Le logement neuf en accession attire toujours essentiellement les couples avec enfants (70 % de sa clientèle), et n'intéresse que 25 à 30 % des isolés avec ou enfants.

Les financements mobilisés laissent une plus large part aux prêts bancaires (financement majoritaire dans 28 % des projets), tandis que l'épargne-logement est en léger recul par rapport à 1996. Ces évolutions tiennent à la disparition de diverses mesures très favorables à l'utilisation de l'épargne-logement, à la baisse des taux de marché ainsi qu'à la diffusion de produits à taux révisables très attractifs.

Les deux tiers des ménages souhaitent réaliser leur projet dans un délai d'un an.

Comme en 1996, un peu plus d'un cinquième des projets sont jugés irréalisables dans l'immédiat par les conseillers des ADIL. La proportion d'opérations irréalisables varie toutefois de façon spectaculaire selon le profil social des ménages : de 9 % pour les candidats relativement aisés à ... près-de 40 % des candidats les plus modestes. Les ménages dont le projet est viable envisagent de mener à bien leur projet dans des délais assez rapprochés : dans les six mois pour les plans de financement, dans un délai d'un an au plus pour les diagnostics financiers, étudiés plus en amont.

L'accession très modeste : un ménage sur cinq, 40 % de projets déconseillés.

Une attention particulière peut être accordée aux candidats à l'accession très modestes, qui ne représentent pas moins d'un consultant sur cinq. La demande d'accession exprimée par les ménages les plus modestes apparaît bien sûr plus fortement dans les projets étudiés par les ADIL, mais l'on sait par ailleurs que cette accession « très sociale » représente une part non négligeable des opérations effectivement financées avec un prêt à 0 %.

Il y a là de nombreuses familles modestes avec au moins deux enfants, assez souvent - mais pas uniquement - originaires des petites villes et des zones rurales. Actuellement, 40 % de ces candidats occupent en fait un logement « hors marché»,

logement HLM ou é gratuitement. Ils privilégient l'achat d'un logement ancien, notamment en acquisition -amélioration, pour un budget moyen de l'ordre de 350 000 à 400 000 F - ce qui laisse un choix des plus restreints, et suscite quelques doutes quant à la qualité des logements achetés.

En dépit d'une forte mobilisation des aides personnelles au logement, quatre projets sur dix doivent être déconseillés - notamment près de la moitié des projets présentés par des couples et isolés ayant au moins deux enfants. Les ménages concernés se donnent alors le plus souvent un délai de réflexion ou de préparation supplémentaire. On mesure ainsi tout l'impact du conseil sur l'attitude des ménages dont les projets sont les plus risqués.

DU LOGEMENT DES MENAGES MODESTES EN AMERIQUE

Dans la plupart des pays développés, la politique du logement adopte des orientations assez proches : développement de l'accession à la propriété et recentrage des aides publiques vers les plus défavorisés. Face à la crise, les pouvoirs publics doivent inventer des modalités nouvelles, à la fois pour aider les ménages modestes à devenir propriétaires en maîtrisant les risques qui s'attachent à ce type d'opérations et pour répondre aux problèmes spécifiques d'accès au logement de ceux qui cumulent les handicaps, professionnels, sociaux et familiaux.

Dès lors, le regard se porte naturellement vers l'étranger pour essayer d'identifier des expériences innovantes et le cas échéant écarter les fausses solutions.

C'est pour répondre à ces préoccupations qu'un groupe de travail constitué de l'ANIL et de l'Université de Marne-la-Vallée, sous l'égide du Plan Construction, s'est penché sur l'exemple américain.

Dans cette optique, l'expérience américaine est particulièrement intéressante :

- elle exprime un choix unanime et sans nuance en faveur de la propriété ;
- la place centrale qu'occupent les associations dans la vie sociale américaine a depuis longtemps trouvé son application dans les programmes en faveur du logement des démunis, qui reposent très largement

sur des partenariats noués au plan local entre « nonproffit » et « forproffit ».

Aux Etats-Unis, la politique d'aide à l'accession s'adresse à un spectre très large de la population et certains programmes sont particulièrement ciblés vers des ménages ou des zones géographiques défavorisés. Il n'existe pas d'aide fédérale destinée à solvabiliser les accédants modestes, l'impact des aides fiscales à l'endettement étant proportionnel au revenu. En revanche, l'Etat fédéral intervient pour qu'existe toujours, partout et pour tous, une offre de crédits hypothécaires adaptés et d'un coût abordable. Chacun doit pouvoir tenter sa chance de devenir propriétaire. Les mécanismes mis en place reposent, d'une part, sur la garantie fédérale apportée aux prêts les plus sociaux et d'autre part, sur la mutualisation des risques entre les différentes catégories d'emprunteurs, mutualisation réalisée par les agences fédérales de titrisation, « FannieMae » et « FreddieMac ». La titrisation suppose un exercice permanent d'analyse du risque ; celui-ci est conduit à partir de la totalité des prêts titrisés sur l'ensemble des Etats-Unis et non en se fondant, comme en France, sur l'examen, par chaque établissement, de son propre portefeuille de prêts. Les règles prudentielles qui en découlent sont donc définies au niveau fédéral, elles s'imposent aux prêteurs locaux, sont très précises et induisent une standardisation extrême des prêts immobiliers. Le recours à un conseil préventif indépendant, obligatoire pour les prêts les plus sociaux, comme l'engagement de rencontrer un conseiller dès l'apparition du premier retard de paiement, font partie de ces exigences fédérales. L'information sur le logement est considérée comme un élément essentiel de sécurisation des créances, grâce auquel elles seront mieux cotées sur le marché financier. Une grande attention est également portée à la gestion des défaillances des emprunteurs : elle se caractérise par la rapidité de réaction, l'intervention de conseillers extérieurs et la recherche de formules alternatives à la saisie.

Mais l'aspect le plus original de l'économie du système tient au fait que si l'accession est généralement tenue pour un obstacle à la mobilité, aux Etats-Unis, c'est la mobilité qui fonde le modèle d'accession à la propriété. Il ne faut voir là qu'un reflet de la mobilité générale de la société. La fréquence et l'aisance avec laquelle on déménage, font que la revente, lorsqu'elle intervient sous la pression de difficultés de remboursement, ne constitue pas un événement qui marque une famille

du sceau de l'échec social, comme c'est le cas en France ; c'est donc un risque que l'on hésite moins à prendre. De surcroît, fiscalité, flexibilité des conditions d'emprunt et fluidité du marché ont pour effet d'entraîner une dissociation entre statut d'occupation et réalité patrimoniale, c'est-à-dire entre le fait d'accéder au statut, très valorisé, de propriétaire occupant et celui d'être propriétaire de la valeur de son logement ; le propriétaire occupant est « locataire d'argent » auprès de la banque et n'a pas nécessairement pour objectif d'amortir son emprunt.

Les difficultés de logement ne sont qu'un des obstacles multiples auxquels se heurtent les plus démunis ; il faut pour y répondre, au plus près du terrain, adopter une approche généraliste et réunir des compétences multiples. Dans ce domaine, aux Etats Unis, la légitimité des associations, les « nonproffit », précède celle de l'Etat ; cela leur confère une expérience ancienne et très développée dans le montage d'opérations qui réunissent, dans un cadre communautaire, des partenaires aussi divers que des associations, des agences publiques, des collectivités locales et des entreprises privées. Comme en France, ces opérations sont très coûteuses en fonds publics ou gratuits et l'Etat fédéral reste le principal contributeur, mais l'originalité de la pratique américaine réside surtout dans la stricte répartition des rôles entre « forproffit » et « nonproffit ». Ce qui relève d'une logique de gestion ou d'une compétence technique précise revient aux organismes privés, les « forproffit » : leurs modalités d'intervention sont les mêmes que celles qui s'appliquent aux opérations marchandes et leurs résultats sont jugés à l'aune des règles de gestion les plus orthodoxes. Ce qui exige une approche généraliste, le montage et la légitimation des opérations, la réunion des partenaires et des financements revient aux « nonproffit », qui assument en outre directement les tâches d'intermédiation et d'accompagnement social.

En France, la légitimité de l'Etat, et des pouvoirs publics au sens large, précède et continue de prévaloir sur celle des associations, mais celui-ci devant la difficulté de la tâche a tendance à leur demander de prendre le relais : proches du terrain et se définissant par rapport à un problème et non par rapport à une activité, elles seules peuvent avoir l'approche globale qui est nécessaire. Encore faut-il ne pas tout leur demander ; peut-être une stricte

répartition des rôles, à l'image de celle qui prévaut aux Etats Unis est-elle le meilleur gage d'efficacité.

DE NOS PARTENAIRES

OBSERVATOIRE FNAIM DES MARCHES DE L'ANCIEN

Dans son enquête de conjoncture portant sur le troisième trimestre 1997, que le Président BOUSSARD a récemment rendue publique, la FNAIM note un léger repli des ventes, plus sensible pour les maisons individuelles que pour les appartements.

Selon la FNAIM, ce repli, qui fait suite au rattrapage observé au cours du trimestre précédent, ne peut pas, cependant, être perçu comme le signe avant-coureur du retournement de la conjoncture. Il traduit plutôt un certain attentisme des acheteurs et des vendeurs dans un nouvel environnement politique. La FNAIM observe, d'ailleurs, que la reprise enregistrée au second trimestre s'est consolidée sur la plupart des marchés régionaux ; particulièrement en Ile-de-France et que les prix sont restés stables.

En Ile-de-France, marché particulièrement réactif aux effets d'annonce, le redressement avait été sensible au cours du deuxième trimestre après un début d'année « morose ». La reprise s'est confirmée durant les mois d'été.

Sur les marchés de province, traditionnellement moins volatiles, l'activité a parfois marqué le pas durant le troisième trimestre (par exemple dans l'Ouest et le Sud-Ouest), mais sans remettre véritablement en cause le rétablissement du marché observé jusqu'alors.

Pour leur part, les marchés du Sud-Est qui avaient bien résisté au décrochage du début d'année ont confirmé leur capacité d'expansion, lente, certes mais aussi régulière.

Dans ces conditions, constate la FNAIM, la dégradation des prix observée au cours du deuxième trimestre a maintenant cédé la place à leur stabilisation, et cela dans toutes les régions ;

- les prix sont restés stables durant les trois derniers mois en Ile-de-France et en Centre et Alpes ;

- ils confirment même maintenant leur tendance à une progression lente et régulière dans le Nord-Est et le Sud-Ouest ;

- ils affichent ailleurs des signes de remontée.

BILAN DU HAUT COMITE POUR LES PERSONNES DEFAVORISEES

Après un bilan qui fait apparaître, qu'en dépit d'une très grande mobilisation des moyens humains et financiers, malgré le plan d'urgence et les instruments mis en place par la loi du 31 mai 1990, un nombre important de ménages reste exclu du logement, le Haut Comité a identifié les obstacles à la mise en oeuvre du droit au logement et présente un certain nombre de propositions.

UN NOMBRE IMPORTANT DE MENAGES EXCLUS DU LOGEMENT

Tandis que le nombre de sans-abri et de mal logés reste très élevé, tant en France que dans les pays occidentaux, l'effort financier global de la Nation pour le logement, tous éléments confondus - c'est-à-dire aides fiscales incluses - ne cesse de décroître en proportion du produit intérieur brut depuis 1985.

Le rapport du Haut Comité, parmi les nombreux éléments statistiques qu'il fournit, indique les chiffres du rapport du BIPE de 1992 non actualisé .

Il y aurait en France :

- un flux d'environ 200.000 personnes exclues du logement ,
- 470.000 personnes logées en meublés ou en chambres d'hôtel,
- 1.576.000 personnes mal logées,
- 2.800.000 personnes hébergées chez des parents ou amis.

Par comparaison, la population qui n'a pas accès au logement serait de 260.000 personnes en Allemagne, 141.000 en Grande Bretagne, 30.000 aux Pays-Bas, près de 100.000 au Portugal, 60.000 en Espagne

Outre le plan d'urgence qui aura permis la réalisation de 22.188 logements d'urgence et d'insertion au 31 décembre 1996 et dont l'un des mérites réside dans la mobilisation et le renforcement des partenariats qu'il a suscité au plan local, le Haut Comité souligne la difficulté de mesurer l'impact sur le logement des personnes défavorisées, de l'ensemble des réformes réalisées à ce jour : réforme du financement de la construction des logements sociaux, prêt à 0 %, « amortissement Périssol », barème unique APL et application du produit des surloyers aux Fonds de Solidarité Logement.

■ LE CADRE DETERMINANT DE LA LOI DU 31 MAI 1990

Le projet de loi sur la cohésion sociale n'ayant pas abouti, ce sont les outils et les principes définis par la loi du 31 mai 1990, dite « Loi BESSON » qui ont constitué, pour la mise en oeuvre du droit au logement des plus démunis, le cadre de l'action des quatre gouvernements qui se sont succédés depuis son adoption.

■ Le Plan Départemental d'Action pour le Logement des personnes défavorisées : élaborés dans tous les départements comme la loi le prévoit obligatoirement, les PDL se caractérisent par une grande diversité d'organisation et de contenu ; de nombreux plans font de la mise en relation de l'offre et de la demande de logements, une priorité avec la mise en place, notamment, de bureaux d'accès au logement, mais ils sont confrontés à des problèmes de financement.

Aux partenaires que sont l'Etat, les Conseils Généraux et les Caisses d'Allocations Familiales se joignent les communes qui sont de plus en plus impliquées dans les actions qui relèvent des PDL.

Les plans départementaux doivent assurer une complémentarité avec d'autres dispositifs territorialisés en matière de logement social :

- les Protocoles d'Occupation du Patrimoine Social, encore très faiblement utilisés, existent dans 22 communes et 19 ensembles intercommunaux ;
- les Programmes Locaux de l'Habitat, dont 150 sont approuvés et près de 40 en cours d'élaboration, donnent à l'échelle d'un bassin d'habitat, un contenu concret aux dispositions des plans départementaux pour l'offre de logements adaptés, le recueil ou le traitement de la demande, la politique d'attribution de logements sociaux.

■ Les fonds de solidarité logement

Le nombre de ménages aidés par les Fonds de Solidarité Logement ne cesse de croître : en 1995, plus de 160.000 ménages ont bénéficié d'une aide à l'accès au logement ou d'une aide au maintien dans le logement en cas d'impayés de loyers.

Plus de 55 % de ces familles vivent de revenus de transfert (RMI, allocations de parent isolé...). Il s'agit pour plus de 40 % de personnes isolées et pour plus de 30 % de familles monoparentales.

17,5 % des aides sont accordées à des jeunes de moins de 25 ans pour lesquels les fonds d'aide aux jeunes ne sont plus en mesure d'intervenir.

Tous les Fonds de Solidarité Logement sont confrontés à des graves difficultés financières du fait de la montée de la précarité et de l'augmentation du nombre de ménages difficilement solvables.

Cette situation les conduit à adopter des règles d'accès très différentes d'un département à l'autre et plus ou moins restrictive selon la tension financière qu'ils connaissent.

Le montant global des aides consenties par les Fonds de Solidarité Logement a été en 1995 de 885 millions de francs soit une progression de 89 % par rapport à 1992. Les aides à l'accès progressent plus rapidement que les aides au maintien dans les lieux qui ont tendance à se stabiliser.

Les aides à l'accès restent majoritairement orientées vers le parc privé (55 % des ménages). Cette prépondérance, note le rapport, peut refléter le fait que les garanties demandées dans le parc privé sont plus élevées, mais peut aussi indiquer des difficultés d'accès au parc HLM d'une partie des personnes les plus démunies.

Les deux dernières années ont vu la montée en puissance des aides à l'accompagnement social lié au logement et des subventions aux associations spécialisées dans ce domaine.

Enfin, la charge progressive due aux incidents de paiement est en augmentation constante.

■ DES OBSTACLES PERSISTANTS A LA MISE EN OEUVRE DU DROIT AU LOGEMENT

A partir des obstacles identifiés, le Haut Comité fait plusieurs propositions parmi lesquelles on peut relever quelques exemples

■ Pour une meilleure adaptation de l'offre :

Une distinction devrait être opérée entre les logements à bas loyers destinés aux personnes qui n'ont qu'un problème de ressources et les logements d'insertion destinés aux personnes qui cumulent les handicaps et relèvent d'un accompagnement social.

Un assouplissement des normes trop contraignantes en PLA et PLATS permettrait un loyer de sortie moins élevé, de même qu'une autorisation à

dépasser le PLD ou le COS sans versement compensatoire.

■ L'amélioration de la mobilisation du parc privé pourrait résulter de la suppression de la dispense de la taxe d'habitation sur les logements vacants, sauf en cas d'impossibilité de louer.

La revalorisation des loyers conventionnés dans certaines zones pourrait rendre le conventionnement plus attractif ; les aides de l'ANAH pourraient être éventuellement recentrées sur les logements conventionnés.

Pour relancer les baux à réhabilitation, une exonération de la taxe de publicité foncière pourrait être envisagée ainsi qu'une clarification du régime fiscal applicable aux travaux effectués au début du bail par le preneur. (A noter que, les conseils régionaux peuvent actuellement dans certaines conditions exonérer de taxe foncière les logements ayant fait l'objet d'un bail à réhabilitation)

■ Pour améliorer la solvabilisation des ménages, outre la revalorisation des aides au logement qui est effective à compter du 1er juillet dernier, le Haut Comité suggère de supprimer le délai de carence d'un mois pour le bénéfice de l'APL, de prendre en compte les charges de loyers annexes (garages, balcons, jardins privatifs) et de mettre en place une aide au logement spécifique pour les jeunes démunis de ressources.

■ Pour renforcer la transparence et l'équité des attributions, le Haut Comité propose notamment :

- la conclusion d'accords collectifs entre représentants de l'Etat et des bailleurs pour définir au niveau des bassins d'habitat des procédures d'attribution concertées avec un engagement quantitatif annuel de logements pour des personnes défavorisées ;
- l'instauration pour les demandes de logements sociaux d'un numéro d'enregistrement unique par département ou mieux par bassin d'habitat ;
- une possibilité de recours après un certain délai d'inscription pour les demandes de logement.

■ Concernant la prévention des expulsions, le Haut Comité propose notamment :

- de garantir, en cas d'application de la clause résolutoire, une saisine automatique des services compétents dans le cadre du plan départemental pour le logement des personnes défavorisées afin de permettre leur intervention suffisamment en

amont pour le maintien dans les lieux ou le relogement des personnes défavorisées ;

- d'insérer au sein des plans départementaux des chartes départementales engageant les bailleurs à recourir au dialogue avant toute mesure judiciaire ;
- de permettre aux représentants des associations d'accompagner les personnes en procédure d'expulsion au tribunal d'instance et d'y intervenir ;
- de clarifier le statut des sous-locataires et des occupants d'hôtels meublés ;
- de renforcer l'information de tous les intervenants sur l'existence des FSL et des Fonds d'Aide aux Accédants en Difficulté afin qu'ils contribuent à les faire connaître aux personnes concernées.

EXPULSIONS / COMMENT LES PREVENIR ?

La prévention des expulsions est un phénomène qui préoccupe tous les intervenants, des pouvoirs publics aux propriétaires en passant par les collectivités locales, les associations, et les magistrats.

Elle a été au centre des débats sur le projet de loi sur la cohésion sociale, elle sera au centre du projet sur la prévention et la lutte contre les exclusions auquel travaille actuellement le Ministre du Logement, M. Louis BESSON.

Le Haut Comité pour le logement des démunis a fait ses propositions (cf. ci-dessus), le bilan sur la loi Besson du 31 mai 1990 réalisé par la direction de l'Habitat et de la Construction fournit un éclairage sur la procédure d'expulsion, l'UNPI a enquêté auprès de ses adhérents, l'ANIL a dressé un bilan à partir des observations des ADIL.

■ LA PROCEDURE D'EXPULSION : BILAN DE LA LOI DU 31 MAI 1990 ETABLI PAR LA DHC

Présenté cet été au Conseil National de l'Habitat, le bilan dressé par la Direction de l'Habitat et de la Construction, à partir de statistiques du Ministère de la Justice et du Ministère de l'Intérieur, donne une idée de l'ampleur du phénomène des expulsions, même s'il indique qu'aucune étude portant sur l'intégralité de la procédure d'expulsion n'est à ce jour réalisée.

Contentieux locatif avec demande de titre exécutoire ¹	141 853
Décisions de justice prononçant l'expulsion ¹	108.046
Nombre de commandements à quitter les lieux	45.437
Nombre de demandes de concours de la force publique ²	32 826
Nombre de décisions accordant le concours de la force publique ²	13 615
Nombre d'interventions effectives de la force publique ²	4675

¹ Sources provisoires du ministère de la Justice 1995
² Sources ministère de l'Intérieur 1995

Si le contentieux locatif concerne chaque année, moins de 2 % des baux, il a augmenté de 14 % en cinq ans.

Sur les 141 853 contentieux locatifs avec demande de titre exécutive recensés en 1995, près de 70 % concernaient des impayés de loyers.

La très grande majorité des actions sont intentées par les propriétaires pour récupérer des loyers impayés et/ou obtenir le départ de leur locataire. Ils obtiennent gain de cause à 80 %.

En revanche, un accroissement sensible devant les juridictions du nombre de procédures d'urgence, dite de référés est attribué à la durée des procédures de référés : un mois et demi en moyenne, contre près de quatre mois pour la même demande au fond, qui est la procédure normale.

Les recours en indemnisation connaissent toujours une croissance importante (plus de 10 %), ce qui se traduit par une forte augmentation des indemnités d'expulsion de logements (250,8 MF en 1995 contre 230,8 MF en 1994).

4 % des contentieux locatifs se terminent par une expulsion avec l'intervention effective de la force publique, mais on ignore combien de ménages restent sans droit, ni titre, combien sont relogés ou partent à la cloche de bois.

■ LES RECOMMANDATIONS DE L'UNPI POUR PREVENIR LES EXPULSIONS

Afin d'éclairer la réflexion sur la prévention des expulsions, l'UNPI a conduit une enquête auprès de ses adhérents visant à mieux cerner le

comportement des bailleurs et des locataires confrontés à une situation conflictuelle.

De cette enquête réalisée au premier semestre 1997, l'UNPI tire les conclusions suivantes :

Elle constate

- d'une part, la longueur, la complexité, l'inefficacité et le coût de la procédure d'expulsion.
- d'autre part le cumul des délais entre : la neutralisation de la période hivernale, les délais accordés par le juge, les lenteurs de la Justice et ce qu'elle qualifie « d'atermoiements » de l'Administration en matière d'expulsion et d'indemnisation.

La conjonction de ces différentes causes a pour résultat d'aggraver lourdement le coût de l'opération pour le bailleur en maintenant dans les lieux un locataire reconnu insolvable. Elle ne fait qu'augmenter en pure perte le montant d'une créance que l'on sait le plus souvent irrécouvrable. Il en résulte une perte de loyers et charges, totale ou partielle, correspondant en moyenne à deux années, ce manque à gagner étant en outre augmenté du coût des frais judiciaires.

Le seul moyen de raccourcir significativement la durée de cette procédure est de résilier le bail par voie judiciaire sans avoir à recourir à l'expulsion avec intervention de la Force Publique.

Ceci est possible s'il existe une solution de relogement dans le parc public à la disposition de l'autorité administrative. Il faut donc restituer au Préfet le quota d'attribution qui lui est réservé dans le parc HLM. Un locataire qui sait qu'il va être relogé, accepte le plus souvent de quitter les lieux à l'amiable.

L'UNPI met en lumière deux autres causes d'allongement inutile des délais auxquelles elle propose de remédier :

- en accélérant la délivrance de l'aide juridictionnelle au locataire, car la demande de celle-ci suspend l'instance ;
- en ramenant de deux à un mois le délai de mise en jeu de la clause résolutoire du bail, le mois supplémentaire ayant pour seul effet d'alourdir d'autant la dette du locataire.

Octroyer de longs délais de paiement au locataire pour régler sa dette antérieure est en fait lui rendre un mauvais service. En effet, un débiteur qui n'a pu payer son loyer pourra à l'évidence encore moins

faire face au loyer mensuel futur augmenté de tout ou partie de ses arriérés.

Il faut avoir le courage de mettre un terme rapide à une situation devenue économiquement sans issue.

Il faut enfin que les pouvoirs publics reconnaissent que ce n'est pas au bailleur privé d'assurer seul la charge de la solidarité en matière locative, qui est un devoir relevant de la collectivité nationale.

C'est à cette condition seulement que les propriétaires privés et les investisseurs de demain pourront croire à nouveau à l'autorité des décisions judiciaires et - partant - à l'intérêt pour eux de donner à bail.

En l'état présent, le bailleur d'habitation se sent totalement désarmé devant les impayés. Il est donc urgent de mettre rapidement un terme à cette situation, conclut l'UNPI.

■ LE CONSTAT DE L'ANIL

Pour apporter sa contribution à la réflexion sur la prévention des expulsions, l'ANIL a mené une enquête auprès des ADIL.

En leur qualité d'observateurs, les juristes des ADIL disposent d'une connaissance très approfondie des procédures d'expulsion que ce soit en tant que conseils pour les particuliers, bailleurs comme locataires, ou en tant qu'experts dans les commissions qui traitent des impayés de loyers.

Il ressort de cette enquête qui fera l'objet d'un numéro spécial d'Habitat-Actualité que la procédure d'expulsion ne satisfait pas plus les bailleurs qu'elle ne protège efficacement les locataires de bonne foi, démunis de ressources.

A titre d'exemple, l'absence de réaction des locataires les plus démunis à l'envoi d'un commandement de payer permet de s'interroger sur son contenu et ses effets en terme d'information.

La résiliation automatique du bail obligatoirement prononcée par le juge passé un délai de deux mois après le commandement de payer, assortie de délais parfois très longs pour partir est également très mal comprise par les parties.

La difficile, voire impossible coordination de la procédure judiciaire avec les procédures d'attribution des aides destinées à résorber les impayés entraîne la multiplication d'occupants sans titre dont les dettes locatives ont été résorbées mais le bail résilié et l'expulsion non exécutée.

Le débat naissant sur la procédure d'expulsion permettra peut-être d'aboutir à une réforme qui semble appeler de leurs vœux les associations de bailleurs comme de locataires.

SYCODES / SINISTRES EN MAISONS INDIVIDUELLES

Plus d'un sinistre déclaré aux assureurs construction sur trois, d'un montant supérieur à 5000 FHT, concerne une maison individuelle en secteur diffus ou groupé, qu'il s'agisse de travaux de construction ou de réhabilitation.

L'agence Qualité Construction, à partir de son observatoire SYCODES s'est attachée à en analyser les causes - à ne pas confondre avec les manifestations des désordres - et leur évolution.

Le coût total de réparation des désordres représentait 314 millions de francs hors taxes, en 1995.

Le coût moyen d'un sinistre était de 26 300 FHT soit une augmentation de 6,9% par rapport à 1994. Les petits désordres sont en légère augmentation, les particuliers déclarant de plus en plus de petits sinistres, sans toujours s'adresser à leurs constructeurs.

■ Les causes des désordres

Celles qui entraînent les réparations les plus lourdes ne sont pas forcément les plus fréquentes (par cause, il faut entendre l'ouvrage qui a engendré le sinistre) :

- Les fondations ne représentent que 6% du nombre de désordres mais 20,3 % du coût des réparations, étant observé que le risque est plus faible en secteur groupé qu'en secteur diffus sans doute en raison de la réalisation plus systématique d'études du sol dans le cadre des opérations de promotion.

Les désordres dus à la sécheresse de la période 1989-1991 sont en recul mais parallèlement les sinistres de fondations et de dallages sur terre-plein sont plus graves que par le passé.

- Les désordres de façades ont connu un net recul passant de 23,1% du nombre des sinistres en 1994 à 15,9% en 1995 et de 16,5% du coût en 1994 à 12,9%. L'amélioration de la qualité des enduits mono-couches et l'évolution des modes de

construction liée à la modification du DTU serait à l'origine de cette tendance.

- La charpente et la couverture.

Avec un nombre de désordres stable (5,2% en 1995) l'agence qualité construction observe un renchérissement du coût moyen des désordres sans pouvoir en déterminer la raison.

Le coût moyen des sinistres de couvertures augmente également tout en restant parmi les moins élevés avec 17.600 FHT.

- Les menuiseries connaissent depuis 1994 une hausse sensible du nombre et du coût de réparation total des désordres mais un recul du prix moyen ; cette évolution est attribuée à un sinistre « sériel » qui a affecté des bandes préformées de vitrages et touché plusieurs milliers de fenêtres.

- Le nombre de sinistres portant sur les équipements de génie climatique et les cheminées augmente parallèlement au développement de ce marché; le coût moyen des sinistres est plus élevé en secteur diffus, en revanche la fréquence des problèmes de ventilation mécanique ou naturelle est plus importante en secteur groupé.

■ Les manifestations des désordres

- Les désordres se manifestent dans plus d'un cas sur deux par un défaut d'étanchéité à l'eau, ce qui est logique compte tenu du poids des désordres portant sur les façades, les couvertures et les menuiseries. En revanche, il s'agit de désordres relativement peu coûteux (19.100FHT), l'infiltration d'eau faisant vite apparaître des problèmes peu graves tels que petites fissures ou défaut d'étanchéité de joints faciles à réparer.

- Les défauts de stabilité représentent moins de 19% du nombre de sinistres mais 37 % du coût des réparations avec le coût moyen le plus élevé (52.300 FHT); l'origine de ces désordres se trouvent naturellement dans les problèmes de fondations, de dallages sur terre-plein mais aussi les murs de soutènement et les charpentes.

Enfin les dysfonctionnements d'équipements dans le cadre de la garantie biennale et les « défauts d'aspects », s'ils ne remettent pas en cause la solidité de la maison, ni la sécurité des occupants, représentent 18% du nombre des désordres et 15% du coût de réparation.

■ **Les responsabilités des désordres** sont attribuées dans plus de 86% des cas à un défaut de conception ou d'exécution.

PROPOSITIONS DU CONSEIL NATIONAL DE L'AIDE JURIDIQUE AUX POUVOIRS PUBLICS (Bilan du 27. 6.97)

La loi du 10 juillet 1991 prévoyait, dans chaque département, la création d'un conseil départemental de l'aide juridique : aujourd'hui vingt CDAJ seulement ont été créés.

Le Conseil National de l'accès au droit, après avoir établi un constat du fonctionnement des dispositifs d'aide à l'accès au droit, propose différentes mesures pour en reformer le régime.

Le périmètre de l'accès au droit doit être redéfini. Il appartient au législateur de préciser les populations qui relèvent d'une aide soutenue à l'accès au droit - population défavorisée ou public plus large - sachant que les méthodes de traitement et de financement sont différentes selon la population visée.

Les missions confiées au conseil départemental de l'aide juridique doivent être clarifiées :

- un inventaire des moyens existants pour permettre aux citoyens d'accéder au droit doit être réalisé par le CDAJ et rendu public. Cet inventaire listera les domaines de compétence de toutes les structures intervenant dans le département en soulignant les carences ou doubles emplois.

- le CDAJ doit avoir pour mission de délivrer un agrément à chaque groupement professionnel, associatif, syndical - agrément indispensable à l'octroi de subventions- mais serait déchargé de la recherche, de la réception et de la répartition des fonds destinés au financement d'actions tendant à l'accès au droit. Son rôle serait ensuite de contrôler le suivi des actions conduites par les diverses structures et d'orienter les opérations en fonction des besoins par une modification de l'habilitation donnée préalablement ou même de faire cesser certaines actions en retirant l'agrément.

- le CDAJ doit procéder à l'évaluation des réponses données par les divers organismes inventoriés.

Le CDAJ doit comprendre quatre groupes représentant les professionnels du droit, les

associations et syndicats engagés dans l'accès au droit, les administrations et les organismes sociaux concernés par l'accès au droit, l'Etat et les collectivités territoriales.

Le nombre de membres composant un CDAJ doit cependant resté limité à une douzaine. Les règles de désignation doivent être allégées.

Enfin, pour éviter toute confusion avec l'aide juridictionnelle dont la mise en oeuvre relève du bureau d'aide juridictionnelle, il est proposé de modifier l'appellation du CDAJ qui pourrait devenir « Conseil départemental de l'aide à l'accès au droit ».

ACTUALITE REGLEMENTAIRE

FINANCEMENT

■ **PRET A 0 % (texte à paraître)**

Le prêt à 0 % devrait prochainement être réservé aux seuls primo-accédants de leur résidence principale : cette mesure sera applicable après la publication d'un décret et d'un arrêté qui n'étaient pas encore publiés à la date de bouclage d'Habitat-Actualité.

■ **PRET A 0 % / PUBLICITE (Rép. Min : JO AN du 11.9.97)**

La Direction de la Concurrence de la Consommation et de la Répression des Fraudes a lancé, dès le quatrième trimestre 1995, une enquête pour vérifier si le prêt à 0 % était mis en oeuvre dans les meilleures conditions de transparence possible pour les consommateurs et si la communication publicitaire faite sur cette possibilité de financement n'avait pas l'effet pervers d'encourager les consommateurs à s'endetter à l'excès. Or, sur les 409 publicités vérifiées, peu d'anomalies ont été relevées : 6 procès verbaux et 22 avertissements pour manquement aux règles relatives au crédit immobilier ; 4 avertissements pour assimilation des mensualités de remboursement à des loyers et prise en compte des prestations sociales dans le calcul des échéances ; enfin 1 procès-verbal et 4 avertissements pour publicité de nature à induire en erreur.

■ **PRET 1 % LOGEMENT (circulaire du 6.8.97 : Moniteur du 15.8.97)**

Cette circulaire du Ministère du Logement complète celle du 21 mai 1997 (cf. Habitat actualité n° 63) et précise les modalités de mise en oeuvre de la convention du 14 mai 1997 entre l'État et l'UESL, pour ce qui concerne :

- le nouveau dispositif en faveur des foyers de travailleurs migrants qui fera l'objet d'une prochaine circulaire interministérielle ;

- l'organisation des COPARIL, Commissions Paritaires Interprofessionnelles du Logement à travers lesquelles sera assurée la coordination locale des interventions de l'État et des collecteurs membres de l'UESL, notamment pour toutes les actions réalisées dans le cadre du Plan Départemental d'Action en faveur du Logement des plus Démunis et pour le financement des opérations locatives.

- les aides à l'accès et au maintien du logement des ménages défavorisés.

- les financements par les collecteurs d'organismes d'information : la circulaire précise « l'article 4 de la convention inclut les financements par les collecteurs d'organismes développant des activités de conseil social et d'information sur le logement et ayant signé une convention avec l'Etat. Dans les départements, disposant d'une ADIL, il est exclu que l'Etat passe une convention avec d'autres organismes. Vous vous attacherez à faire valoir aux organismes collecteurs l'intérêt qui s'attache à ce qu'ils maintiennent un concours financier au moins égal à celui de l'année dernière. Dans les autres départements, vous ne passerez de convention avec un organisme d'information sur le logement que s'il présente pour le public toutes les garanties d'indépendance et d'objectivité et si sa présence ne constitue pas un obstacle à la création future d'une ADIL ».

- les départements sont invités à rendre compte au Ministère du Logement d'un premier bilan de la mise en oeuvre de la convention pour le 1er octobre.

Notons, enfin, que l'UESL a mis au point un « guide pratique » qui apporte de très nombreuses précisions sur tous les aspects de la convention du 14 mai 1997.

■ AIDES AU LOGEMENT

■ REVALORISATION (décret et arrêtés du 10.9.97 : JO du 11.9.97 ; circulaires CNAF du 6, 20, 25.8. 97 et 5 et 18.9.97)

Ces textes portent revalorisation du montant des aides au logement, aide personnalisée au logement et allocation logement à compter du 1er juillet 1997. En moyenne, l'aide au logement augmente de 3,4 %.

- Aide personnalisée au logement : plusieurs valeurs affectant le montant des ressources sont revalorisées (revenu plancher étudiant, abattement forfaitaire en cas de double résidence). Les paramètres de calcul concernant l'APL sont, eux aussi, revalorisés, tant pour les loyers et mensualités plafonds que pour le forfait de charges.

- Allocation logement : les plafonds de loyers et les loyers de références sont augmentés et modulés selon la taille du ménage, le montant forfaitaire des charges est revalorisé de 2,5 %. Pour l'allocation logement à caractère social, il est créé un loyer forfaitaire spécifique pour les couples occupant un logement doté de services collectifs.

- Allocation logement temporaire : la revalorisation intervient à compter du 1er janvier 1998.

La mise en place de nouveaux barèmes « aide personnalisée au logement » en locatif depuis le 1er avril 1997 et la parution tardive des nouveaux barèmes applicables depuis le 1er juillet 1997 ayant pu générer des indus, il a été décidé une remise automatique de ces derniers.

■ AIDES AU LOGEMENT / ABATTEMENT DE 30 % (Rép. Min : JO AN du 22.9.97)

Les ressources prises en compte pour le calcul des aides au logement sont celles perçues au titre de l'année civile qui précède la période de paiement, qui, elle, court du 1er juillet au 30 juin. Lorsque ces ressources représentent un revenu d'activité professionnelle, mais que le bénéficiaire est en situation de chômage, un abattement de 30 % est appliqué sur les ressources. Par contre, cet abattement ne s'applique pas lorsqu'en année de référence, les revenus ne sont pas ceux d'une activité professionnelle, notamment lorsqu'il y a uniquement des indemnités de chômage.

■ AIDES AU LOGEMENT / PRINCIPE DE L'ÉVALUATION FORFAITAIRE (Rép. Min : JO AN du 15.9.97)

L'évaluation forfaitaire consiste à retenir, pour le calcul des aides au logement, les revenus perçus au moment de l'ouverture des droits, multiplié par 12 mois. Cette évaluation se fait, lorsque l'allocataire reçoit une rémunération provenant d'une activité professionnelle, et que les ressources perçues en année de référence (revenu net imposable) sont inférieures à 812 fois le SMIC horaire.

Une difficulté est apparue pour les jeunes, et ce en raison de l'irrégularité et de l'instabilité de leurs ressources. Une révision plus fréquente des aides pourrait être envisagée.

Ce principe d'évaluation forfaitaire ne concerne, ni les personnes titulaires du revenu minimum d'insertion, ni les actuels bénéficiaires des aides au logement.

■ PAH (Rép. Min : JO AN du 11.8.97)

Le bénéfice de la prime à l'amélioration de l'habitat (PAH) est réservé aux opérations d'amélioration de l'habitat dont les travaux sont réalisés par des entreprises. Cette mesure ne remet pas en cause la réalisation d'opérations d'amélioration par des ménages à ressources modestes qui peuvent bénéficier d'une subvention à hauteur de 35 % du montant des travaux dès lors qu'ils disposent de ressources inférieures à 50 % des plafonds PAP.

Une réflexion est en cours, afin d'accorder le bénéfice de la PAH aux propriétaires occupants les plus modestes réalisant eux-mêmes des travaux dans le cadre d'un plan départemental d'action pour les personnes défavorisées.

■ PLA (arrêté du 24.7.97 : JO du 1.8.97)

Il s'agit d'un texte qui majore l'assiette de la subvention et modifie les caractéristiques techniques des opérations de construction, d'amélioration ou d'acquisition-amélioration des logements et logements-foyers qui bénéficient d'un Prêt Locatif Aidé.

■ PC / TAUX DE REFERENCE (avis du C.F.F. du 9.9.97)

Le taux de référence à prendre en compte pour la détermination des taux d'intérêts des prêts conventionnés autorisés à compter du 1er octobre

1997 est de 5,60 % contre 5,80 % depuis le 1er août 1997.

A compter du 1er octobre 1997, les taux maxima du PC et du PAS à taux fixes ressortent donc à :

	PC ≤ 12 ans	PC > 12 ans et ≤ 15 ans	PC > 15 ans et ≤ 20 ans	PC > 20 ans
PC	7,90 %	8,10 %	8,25 %	8,35 %
PAS	7,30 %	7,50 %	7,65 %	7,75 %

Le taux maximum des prêts à taux variables, quelle que soit leur durée, s'établit à 7,90 % pour un PC ordinaire et 7,30 % pour un PAS.

LOI SCRIVENER / MISE EN OEUVRE DES CONDITIONS SUSPENSIVES (Cass. Civ. I : 7.1.97)

Selon la jurisprudence, le contrat ne peut comporter des clauses étendant les obligations de l'emprunteur en matière de recherche de prêt. Ainsi, le fait de ne pas déposer une demande de prêt dans un délai imparti au contrat, ou le fait de ne pas avertir sous 48 heures le contractant de tout refus n'est pas suffisant pour considérer la condition comme réalisée.

Cependant, le fait d'exiger une justification écrite du refus de prêt par les banques sollicitées ne rajoute pas aux exigences légales dont elle ne constitue que la mise en oeuvre.

Les acquéreurs, pour se prévaloir de la non-réalisation de la condition suspensive, doivent justifier que leur demande de prêt est refusée, dès lors que la promesse de vente le leur impose.

SURENDETTEMENT

EPARGNE-LOGEMENT ET DROIT A PRET (Cass.Civ I : 3.7.97)

Une banque peut-elle refuser un prêt au détenteur d'un compte d'épargne logement arrivé à terme ? La Cour de Cassation dans un premier arrêt du 27 mai 1986 avait refusé ce droit à la banque en rappelant qu'aucune disposition réglementaire ne subordonnait le droit au prêt d'épargne logement à des conditions tenant à l'endettement de l'emprunteur. Cet arrêt consacrait l'obligation de la banque à consentir le prêt épargne logement dès que l'emprunteur avait réalisé la première phase contractuelle d'épargne.

Un second arrêt rendu le 3 juin dernier adopte une position semblable, mais considérablement atténuée.

Dans cette affaire où le prêteur refusait d'octroyer un prêt au profit d'un emprunteur interdit bancaire, la Cour confirme le principe du droit au crédit auquel la banque s'oblige dès la signature du contrat d'épargne logement, mais le libère implicitement de cette obligation en cas de surendettement.

Ainsi, une mesure d'interdiction bancaire ne permet pas, à elle seule, de refuser le prêt d'épargne logement. En revanche, une situation de surendettement, caractérisée par la loi par l'impossibilité manifeste pour le débiteur de bonne foi de faire face à l'ensemble de ses dettes non professionnelles exigibles et à échoir peut légitimer un refus de prêt, malgré les contraintes du régime spécifiques de l'épargne logement.

PROCEDURE DE SURENDETTEMENT / CADUCITE DU PLAN (CE 18.6.97 : JO du 26.8.97)

Le Conseil d'Etat a modifié un texte relatif au traitement des situations de surendettement (art. 19 : décret du 9.5.95). Le plan conventionnel de règlement est de plein droit caduc, quinze jours après une mise en demeure adressée au débiteur, restée sans réponse. Antérieurement, le débiteur pouvait, malgré cette caducité, demander l'ouverture d'une nouvelle procédure de surendettement. Cette possibilité est aujourd'hui supprimée : la caducité acquise, le débiteur ne peut plus déposer un nouveau dossier de surendettement.

PROTECTION DES CONSOMMATEURS / DECHEANCE DU TERME / DELAI DE PAIEMENT (Cass. Civ. I : 7.1.97)

Tout emprunteur peut demander au juge d'Instance un délai de paiement ne pouvant excéder deux ans, lorsqu'il ne peut plus faire face à ses échéances. Ainsi, et malgré la déchéance du terme acquise, la suspension du remboursement des échéances et l'amortissement de ces dernières sur la durée résiduelle du prêt suspend les effets de la déchéance du terme du prêt.

■ **PROCEDURE DE SURENDETTEMENT / RECHERCHE D'UN TITRE EXECUTOIRE (Cass. Civ. I : 7.1.97)**

Un créancier ayant prononcé la déchéance du terme pour cause de non-paiement des échéances du prêt par l'emprunteur, a poursuivi ce dernier devant le tribunal d'Instance pour obtenir un titre exécutoire et le paiement de sa créance, alors qu'une procédure de règlement du surendettement était en cours. Le tribunal d'Instance a considéré qu'effectivement la signature d'un plan conventionnel faisait obstacle à toute poursuite.

La Cour d'Appel et la Cour de Cassation n'ont pas suivi cette interprétation, car aucun texte n'interdit une telle action. Tout créancier peut, alors même qu'une procédure de règlement des situations de surendettement est en cours, saisir le juge du fond pour obtenir un titre exécutoire. Seule l'exécution du titre sera différée pendant toute la durée du plan.


FISCALITE

■ **TAXE FONCIERE / TAXE SPECIALE D'EQUIPEMENT (décret du 3.9.97 : JO du 10.9.97)**

Le conseil régional peut, par délibération, exonérer de la taxe foncière sur les propriétés bâties et de la taxe spéciale d'équipement additionnelle à la taxe foncière sur les propriétés bâties au profit de la région Ile-de-France, les logements à usage locatif acquis avec le concours financier de l'Etat conformément au CCH art. L. 351-2-3°, ainsi que les logements ayant fait l'objet d'un bail à réhabilitation (CGI : art. 1599 ter E).

Pour bénéficier de ces exonérations, le redevable doit adresser au service des impôts une déclaration comportant tous les éléments d'identification.

Pour les immeubles mentionnés au L. 351-2-3° du Code de la Construction et de l'Habitation, la déclaration doit indiquer le mode de financement de la construction, de l'acquisition ou des travaux d'amélioration de l'immeuble et être accompagnée des pièces justificatives.

Dans le cas d'un bail à réhabilitation, la déclaration doit être accompagnée des documents justifiant que

le bail a pris effet après la passation d'une convention par le preneur (CCH : art. L.252-3).

La déclaration doit être souscrite avant le 1er janvier de la première année à compter de laquelle le contribuable bénéficie de l'exonération.

■ **TAXE D'HABITATION / TAXE FONCIERE / ABATTEMENTS (instruction du 18.8.97 : BOI du 27.8.97)**

Les contribuables non imposables ou faiblement imposés à l'impôt sur le revenu bénéficient d'abattements, exonérations ou dégrèvements en matière de taxe d'habitation et de taxe foncière sur les propriétés bâties. Pour l'attribution de ces avantages, la qualité de contribuable non imposé ou faiblement imposé était appréciée par rapport au montant d'une cotisation d'impôt sur le revenu de référence.

Afin de neutraliser les effets de la réforme de l'impôt sur le revenu au regard des conditions d'octroi des abattements, exonérations et dégrèvements de taxe foncière sur les propriétés bâties et de taxe d'habitation, l'article 8 de la loi de finances pour 1997 substitue un montant de revenu à la cotisation d'impôt sur le revenu de référence.

■ **TAXE FONCIERE / PRET A 0 % / DOM**

Le prêt à 0 % n'ouvre pas droit à l'exonération pendant dix ans de taxe foncière sur les propriétés bâties ; cette disposition est expressément prévue par la loi de finances pour 1996 (article 12).

Elle s'applique dans les DOM, comme en métropole ; c'est ce qu'a précisé le service de la législation fiscale, dans une lettre du 4 juillet 1997, que la direction des services fiscaux de la Guadeloupe a transmise à l'ADIL locale.


URBANISME

■ **ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF (Circulaire du 22.5.95 : Moniteur du 20.6.97)**

L'assainissement non collectif ou assainissement autonome désigne tout système d'assainissement effectuant la collecte, le prétraitement, l'épuration, l'infiltration ou le rejet des eaux usées domestiques

des immeubles non raccordés au réseau public d'assainissement.

Il s'applique plutôt aux habitations pavillonnaires dispersées de petites collectivités, de quartiers périphériques de villes ou de sites touristiques.

La loi sur l'eau (loi du 3 janvier 1992) donne des compétences et des obligations nouvelles aux communes dans le domaine de l'assainissement non collectif.

Les communes doivent délimiter notamment des zones d'assainissement collectif et non collectif. Dans les zones relevant de l'assainissement non collectif « elles sont seulement tenues, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement, et si elles le décident, leur entretien » (loi du 3 janvier 1992 : art. 35 III).

Le service chargé de l'assainissement collectif est un service public de caractère industriel et commercial.

En conséquence, ce service donne lieu à des redevances qui ne peuvent être mises à la charge que des usagers.

Les redevances doivent trouver une contrepartie directe dans les prestations fournies par le service ce qui implique qu'elles ne peuvent être recouvrées qu'à compter de la mise en place effective de ce service pour l'utilisateur.

Les systèmes d'assainissement non collectif doivent permettre la préservation de la qualité des eaux superficielles et souterraines. Les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif sont fixées par un arrêté (arrêté du 6.5.96, modifié par arrêté du 3.12.96).

Ce texte prévoit :

- des prescriptions générales applicables à l'ensemble des dispositifs d'assainissement non collectif concernant leur conception et leur entretien ;
- des prescriptions particulières applicables aux seuls ouvrages d'assainissement non collectif des maisons individuelles.

Les dispositions contradictoires, figurant dans les règlements sanitaires départementaux, doivent être abrogées.

Le contrôle technique des installations doit être assuré sur l'ensemble du territoire avant le 31

décembre 2005. La circulaire prévoit cependant des dispositions transitoires.

L'instruction de la demande du permis de construire

L'instruction de la demande de permis de construire ne doit pas être confondue avec le contrôle technique de l'installation d'assainissement non collectif.

Afin de simplifier la démarche de l'utilisateur, il est souhaitable de coordonner les procédures de contrôle technique et d'instruction des demandes de permis de construire.

L'instruction de la demande de permis de construire porte exclusivement sur la vérification :

- de l'existence d'un plan de masse et d'un descriptif de l'installation ;
- de la conformité du projet ou type de filière de traitement (épuration par le sol ou accumulation) prescrit éventuellement par les documents d'urbanisme.

Dans le cas où le projet de construction comporte un système d'assainissement non collectif ne correspondant pas au type de filière prescrit dans le secteur, le permis de construire doit être refusé.

La délivrance du certificat d'urbanisme

Lors de la demande de certificat d'urbanisme, la possibilité de réaliser un assainissement non collectif est examinée si les équipements existants ou prévus ne permettent pas la réalisation de la construction projetée.

En cas d'impossibilité manifeste de réaliser un assainissement non collectif, par exemple en raison de la taille de la parcelle, de sa topographie ou de son implantation, le certificat d'urbanisme doit être négatif.

La seule absence d'un réseau public d'assainissement ne paraît pas devoir justifier la délivrance d'un certificat d'urbanisme négatif, dès lors qu'il n'existe pas d'impossibilité manifeste de réaliser un système d'assainissement non collectif sur le terrain.

La délivrance du certificat de conformité

Le contrôle technique des systèmes d'assainissement non collectif est juridiquement distinct de la délivrance du certificat de conformité.

Le contrôle technique de la réalisation des dispositifs d'assainissement non collectif devrait intervenir en amont du certificat de conformité.

■ **REALISATION DE FOSSES ETANCHES PROVISOIRES / ASSAINISSEMENT COLLECTIF A L'ETUDE (Rép. Min : JO AN du 15.3.97)**

Dans l'attente de la construction d'un réseau public, il n'est pas possible de réaliser provisoirement des fosses étanches.

Ce système est interdit par l'arrêté du 6 mai 1996 pour toutes les constructions neuves, et n'est admis qu'exceptionnellement en cas de réhabilitation d'habitations ou d'installations existantes, si aucun autre système n'est envisageable.

■ **PERCEPTION D'UNE REDEVANCE D'ASSAINISSEMENT (Rép. Min : JO Sénat : 27.2.97)**

La commune peut décider, qu'entre la mise en service de l'égout et le raccordement de l'immeuble ou l'expiration du délai accordé pour le raccordement, elle percevra auprès des propriétaires des immeubles raccordables, une somme équivalente à la redevance due par l'utilisateur (Code de la santé publique : art. L. 33).

Ce texte ne vise que les propriétaires d'immeubles non raccordés, mais raccordables, qui ont méconnu les obligations pesant sur eux en matière d'assainissement. La somme réclamée, différente de la redevance, cesse d'être perçue dès lors que le propriétaire devient l'utilisateur du service d'assainissement du fait de son raccordement. L'utilisateur devient alors redevable de la redevance d'assainissement en contrepartie du service rendu.

■ **REGLES DE CONSTRUCTION DANS LE VOISINAGE IMMEDIAT D'UN CIMETIERE (Rép. Min : J.O Sénat du 7.8.97)**

La réalisation d'une opération de construction dans le voisinage immédiat d'un cimetière suppose, en matière d'urbanisme, le respect des lois d'aménagement et d'urbanisme et des règles supérieures d'urbanisme. Il convient également d'appliquer, soit les dispositions du règlement national d'urbanisme soit les règles issues du plan d'occupation des sols.

Par ailleurs, nul ne peut sans autorisation, élever aucune habitation ni creuser aucun puits à moins de 100 mètres des nouveaux cimetières transférés hors des communes, et les bâtiments existants ne peuvent être ni restaurés, ni augmentés sans autorisation (Code général des collectivités locales : article L. 2223-5).

Ainsi, lorsqu'une construction, soumise à autorisation, est située à moins de 100 mètres d'un cimetière transféré, le permis de construire ne peut être délivré sans l'accord du maire.

Cet accord est supposé donné, à défaut de réponse dans un délai d'un mois suivant le dépôt de la demande de permis de construire.

**COPROPRITE**

■ **TRAVAUX / PARTIES COMMUNES ET EQUIPEMENTS COMMUNS (Commission relative à la copropriété ; Recommandation n° 16 ; Moniteur du 1.8.97)**

La commission relative à la copropriété recommande un certain nombre de dispositions afin de faciliter l'entretien et l'amélioration des immeubles en évitant les suspicions qui entourent généralement les syndicats sur la question délicate de la réalisation des travaux en copropriété et le choix des entreprises.

Dans un souci de planification des problèmes de trésorerie, autant que de prévisions à long terme des travaux nécessaires, il est recommandé essentiellement :

- de faire des visites annuelles de l'immeuble accompagné, si possible par un technicien,
- d'installer un cahier de maintenance et de faire voter par l'assemblée générale un programme pluriannuel de travaux.

Sur la recherche et la désignation de l'entrepreneur chargé des travaux, il est recommandé de faire adopter par l'assemblée générale une procédure de recherche et de désignation de l'entrepreneur comprenant trois phases, allant de la description des travaux jusqu'au choix final, en passant par la recherche des entreprises.

Pour que l'assemblée générale dispose d'éléments de comparaison, il est préconisé que, sauf décision particulière de l'assemblée générale, le syndic établisse ou fasse établir un document comprenant : un descriptif des travaux, la qualité des matériaux, les garanties financières, les qualifications de l'entrepreneur correspondant aux travaux à réaliser,

les assurances et la demande de références des chantiers précédents.

En cas de travaux importants ou complexes, le syndic devrait confier à un maître d'oeuvre l'élaboration de ce descriptif.

Pour la recherche des entreprises en cas de travaux peu importants ne dépassant pas le seuil éventuellement fixé par l'assemblée générale, le syndic devrait choisir les entrepreneurs à consulter, les copropriétaires pouvant, le cas échéant, proposer des noms d'entrepreneurs.

Dans les autres cas, le choix des entrepreneurs s'effectuerait après leur mise en concurrence. Le syndic recevrait les réponses sous double enveloppe. Les plis seraient ouverts par le syndic en présence des membres du conseil syndical.

Enfin, pour que le choix final s'opère dans les meilleures conditions, il est préférable

- que les devis soient communiqués aux membres du conseil syndical ;
- que le conseil syndical, lorsqu'il a reçu délégation d'approuver un marché, fasse le choix de l'entrepreneur et adopte les conditions du contrat
- qu'en l'absence de délégation au conseil syndical, le syndic soumette le marché de travaux à l'approbation de l'assemblée générale en observant les dispositions de l'article 11 du décret du 17 mars 1997, notamment la notification du ou des devis proposés, ainsi que l'avis du conseil syndical. Il apparaît souhaitable que plusieurs devis soient soumis à l'assemblée générale.

■■■■■ INDIVISION / PAIEMENT DE CHARGES (CA Paris, 23e Ch. A : 26.3.97)

Il n'existe pas de solidarité entre coindivisaires pour le paiement des charges communes. La contribution de chacun doit correspondre à la proportion de sa part dans l'indivision.

■■■■■ MANDAT TACITE D'INDIVISION / REPRESENTATION (Cass. Civ. III : 12.3.97)

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, les intéressés doivent, sauf stipulation contraire du règlement de copropriété, être représentés par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal de grande Instance à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic (loi du 6.7.65 : art. 23 al. 2).

Malgré ces précisions, il est fréquent que les coindivisaires ne fassent rien et laissent l'un d'entre eux les représenter tacitement.

Cette pratique semble admise, sous réserve qu'aucun coindivisaire ne s'y oppose.

■■■■■ RETRAIT DE LA COPROPRIETE (Cass. Civ. III : 29.1.97)

Seule l'assemblée générale est compétente pour statuer sur une demande de retrait de la copropriété. Le juge n'a pas le pouvoir de statuer sur une telle demande. Il peut seulement exercer un contrôle sur la régularité de la décision de l'assemblée au regard des règles de formes et d'un éventuel abus de droit.

■■■■■ RESPECT DU REGLEMENT DE COPROPRIETE / POUVOIR DES SYNDICS (Rép. Min : JO du 1.9.97)

Afin de faire respecter le règlement de copropriété, il appartient au syndic de faire toutes diligences ; ainsi, il peut envoyer des mises en demeure ou injonctions.

Pour assurer plus d'efficacité à ces demandes amiables, il est suggéré d'introduire dans les règlements de copropriété des clauses pénales sanctionnant pécuniairement celui qui contrevient aux règlements.

L'introduction de telles sanctions forfaitaires dans le règlement est soumise à leur adoption en assemblée générale à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix (art. 26b).

La voie de référé permet, en outre, au syndic, sans autorisation préalable, de demander au juge de prescrire « les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent pour faire cesser un trouble manifestement illicite » (nouveau Code de Procédure Civile : art. 809).

CONSEIL TECHNIQUE

■■■■■ AMIANTE / FAUX PLAFONDS (décret du 12.9.97 : JO du 19.9.97)

Ce texte apporte quelques modifications au décret du 7 février 1996, en imposant une recherche

obligatoire d'amiante dans les faux-plafonds, et ce sur tous les immeubles construits avant le 1er janvier 1997.

Le contrôleur technique ou le technicien de la construction qui intervient, doit être neutre et impartial.

Ce décret renforce par ailleurs, les obligations des propriétaires : ils doivent constituer un dossier technique regroupant toutes les informations relatives à la recherche d'amiante, et doivent le mettre à disposition de toute personne appelée à effectuer des travaux sur l'immeuble.

La recherche d'amiante doit se faire non seulement sur les matériaux, mais aussi sur les produits.

Enfin, la liste des sociétés agréées pour effectuer les travaux est complétée.

NORMES PARASISMQUES / REGLES DE CONSTRUCTION / CLASSIFICATION DES BATIMENTS (Arrêté du 29.5.97 : JO du 3.6.97)

Ce texte définit les classifications et les règles de construction des bâtiments nouveaux ou des bâtiments faisant l'objet de travaux déterminés. Des mesures préventives sont appliquées aux bâtiments de cette catégorie d'immeubles dits « à risque normal », représentant les bâtiments d'habitation individuelle, les bâtiments d'habitation collective inférieurs à 28 mètres et ceux supérieurs à 28 mètres.

La date d'entrée en vigueur de ces mesures est :

- le 1er janvier 1998, pour les demandes de permis de construire ou les demandes d'autorisation de travaux des immeubles de hauteur supérieure à 28 mètres
- et le 1er juillet 1999, pour des demandes concernant des immeubles d'une hauteur inférieure à 28 mètres.

ASSURANCE CONSTRUCTION

BUREAU CENTRAL DE TARIFICATION / MODALITES DE SAISINE ET DOM (Circulaire du 7.5.97 : BOMELT : 10.7.97)

Le rôle du Bureau Central de Tarification est de décider à quelles conditions un assureur choisi par l'assuré, mais qui lui a opposé un refus, peut être contraint à le garantir.

L'éloignement des départements d'outre-mer, ainsi que les particularités des risques de construction ont rendu nécessaire l'instauration d'une commission spécialisée.

Cette commission, présidée par le Préfet et composée de quatre membres (deux assureurs et deux représentants des assurés) a pour mission de compléter le dossier si nécessaire et de faire un rapport au Bureau Central de Tarification sur les caractéristiques techniques du risque au regard du contexte géographique et climatique concerné.

Le bureau central de tarification reste saisi selon la procédure habituelle, mais renvoie le dossier pour examen à la commission spécialisée pour avis.

Le renvoi du dossier devant la commission spécialisée ne doit pas allonger les délais de réponse du Bureau Central de Tarification.

La circulaire contient, par ailleurs, en annexe, des formulaires-type concernant toutes les informations indispensables à l'instruction du dossier par le Bureau Central de Tarification.

LOYERS

ENCADREMENT DES LOYERS / AGGLOMERATION PARISIENNE (Décret du 29.8.97 : JO du 30.8.97)

Le décret encadrant les loyers lors des renouvellements intervenant en agglomération parisienne entre le 31 août 1997 et le 30 août 1998, reconduit à l'identique les mesures qui étaient en vigueur depuis 1993.

LOYERS MAXIMA DES CONVENTIONS (circulaire du 25.7.97 : Moniteur du 8.8.97)

Comme chaque année, une circulaire précise les valeurs de loyer maxima des logements nouvellement conventionnés applicables aux conventions conclues à compter du 1er juillet 1997. Cependant, il convient dorénavant de distinguer les

conventions dont le loyer maximum est fixé au m² de surface utile et les conventions dont le loyer maximum est fixé au m² de surface corrigée ou de surface habitable.

Voici quelques exemples de valeurs maximales prévues par la circulaire.

Opérations dont le loyer est fixé au m² de surface utile (loyer mensuel)

- logements neufs (bénéficiant du taux de TVA à 5,5 %) ou acquis et améliorés financés avec des PLA et logements construits ou acquis et améliorés avec l'aide d'un prêt conventionné locatif quel que soit, dans les deux cas, le type de bailleur :

Zone I	: 32,55 F le m ² de SU
Zone I bis	: 34,60 F le m ² de SU
Zone II	: 28,50 F le m ² de SU
Zone III	: 26,45 F le m ² de SU

Opérations dont le loyer est fixé au m² de surface corrigée (loyer annuel)

- logements appartenant ou gérés par un organisme HLM (autres que les ILM, les ILN, les logements financés avec des prêts du CFF) et réhabilités avec PALULOS ou conventionnement sans travaux suite à la conclusion d'un accord cadre

Zone I	: 193 F le m ² de SC
Zone I bis	: 205 F le m ² de SC
Zone II	: 169 F le m ² de SC
Zone III	: 159 F le m ² de SC

- logements améliorés à l'aide d'une subvention de l'ANAH (dans le cadre d'un PST)

Zone I	: 193 F le m ² de SC
Zone I bis	: 205 F le m ² de SC
Zone II	: 171 F le m ² de SC
Zone III	: 161 F le m ² de SC

CHARGES / NETTOYAGE DES GRAFFITIS (Cass. Civ. III : 10.7.97)

Les travaux de nettoyage de graffitis et de peinture dans les parties communes ne peuvent être assimilés à des travaux d'entretien courant, ni être classés dans les dépenses relatives aux fournitures consommables. En outre, mettre les frais de nettoyage de graffitis et de peinture à la charge des locataires reviendrait à les déclarer responsables de

dégradations volontaires commises par autrui, ce qui est interdit par la loi du 6 juillet 1989 (art. 4 e).

La Cour de Cassation confirme sur ce point, pour la première fois, l'analyse des Cours d'Appel.

CHARGES D'EAU SUITE A UNE RUPTURE DE CANALISATION (CA Aix-en-Provence : 1.5.84)

Qui du locataire ou du propriétaire doit supporter la consommation d'eau suite à une rupture de canalisation d'alimentation ?

En l'espèce, la fuite d'eau à l'origine de l'excès de consommation d'eau n'était pas apparente et ne s'est révélée par aucun signe particulier. Elle s'est produite sur une canalisation d'eau enterrée dont le locataire ignorait l'existence.

Dans ces circonstances, la Cour d'Appel en déduit qu'il paraissait difficile de reprocher au locataire de ne pas avoir signalé une anomalie qui n'avait aucun caractère apparent.

Il est également reproché au locataire un défaut de surveillance du compteur, mais la Cour, constatant que le compteur est situé à l'extérieur des lieux loués, ne retient pas cet argument. Elle considère que le locataire, n'ayant commis aucune faute ne peut être tenu au paiement de la consommation d'eau.

Cette décision relativement ancienne, est rendue à l'occasion d'un bail professionnel, néanmoins ; les arguments développés pourraient trouver application dans le cadre de la location d'un local d'habitation.

CONGE POUR VENDRE / REPRISE A L'ENCONTRE D'UN LOCATAIRE AGE DE PLUS DE 70 ANS (Cass. Civ. III : 28. 5.97)

La loi du 6 juillet 1989 prévoit des mesures de protection en faveur des locataires âgés et de ressources modestes.

Le locataire ne peut être congédié s'il remplit cumulativement les deux conditions suivantes :

- il est âgé de plus de 70 ans à la date d'échéance du contrat de bail ;
- et il a, à la date de signification du congé, des ressources annuelles inférieures à une fois et demie le montant annuel du SMIC.

En ce qui concerne les ressources du locataire, la loi ne donne aucun détail sur la nature et les

caractéristiques des ressources qui serviront de base au calcul.

La Cour de Cassation précise, par cet arrêt, que seules devront être prises en considération les ressources régulières par opposition à des recettes exceptionnelles provenant par exemple comme en l'espèce, de la liquidation d'une épargne capitalisée sous forme de fonds communs de placement ou encore les sommes versées spontanément et libéralement par un membre de la famille (CA Paris 6ème Ch : 22.5.91 ; Versailles : 4.10.95)

■■■■■ LOI DU 1.9.48 / CONTRAT D'HOTELLERIE (Cass. Civ. III : 26.6.96)

La qualification de « bail soumis à la loi du 1er septembre 1948 », a été accordée à des occupants de chambres d'un immeuble désigné comme hôtel.

Le propriétaire s'est opposé à une telle qualification, en faisant valoir que les contrats mettaient à sa charge un ensemble d'obligations (obligation de surveillance, d'entretien, de fourniture d'eau et d'électricité et de fourniture de services).

La Cour de Cassation rejette le pourvoi du bailleur, en constatant que « les prestations caractéristiques du contrat d'hôtellerie n'étaient pas assurées, que certains des occupants des locaux justifiaient avoir acquis des éléments de literie et installés des lignes téléphoniques, que la durée de l'occupation était en moyenne de plusieurs années et que le terme - loyer- constituait un indice significatif de la volonté commune de conclure des baux ».

■■■■■ ALIENATION DES LOGEMENTS FAISANT L'OBJET DE RESERVATION (Cass. Civ. III : 14.11.96)

Le contrat de réservation, conclu au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction, est une convention par laquelle une personne, en contrepartie du versement de fonds issus de la participation, s'oblige à affecter pour une durée déterminée, des logements locatifs à l'usage de personnes déterminées par son cocontractant.

En cas d'aliénation du logement faisant l'objet d'une réservation, l'acquéreur est substitué dans les droits et obligations du vendeur y compris dans ceux résultant du contrat de réservation annexé à la vente.

La Cour de Cassation casse la décision d'appel au motif suivant : le juge n'a pas vérifié l'existence, en annexe de l'acte de vente, de la convention de réservation, or celle-ci ne saurait s'imposer à l'acquéreur qui n'en a pas eu connaissance (même dans l'hypothèse où la loi prévoit que la convention s'impose de plein droit).

■■■■■ HLM / ACQUISITIONS D'IMMEUBLES SANS AIDES DE L'ETAT / REGIME LOCATIF APPLICABLE (Actualité HLM : 30.7.97)

La revue de l'Union Nationale des Fédérations d'Organismes d'HLM, à l'occasion d'une série de questions/réponses sur le contrat de location, apporte une réponse à la question récurrente du statut des locataires des immeubles acquis ou construits sans aide de l'Etat sur les seuls fonds propres des organismes ou à l'aide de prêts du secteur libre. La position de l'Union HLM, que nous reproduisons, est la suivante :

Deux cas doivent être envisagés :

- lorsque les logements font l'objet de conventionnement, le CCH (article L. 353-16) autorise le bailleur à fixer un nouveau loyer « qui est applicable dès sa notification aux titulaires de baux en cours... sans qu'il soit nécessaire de leur donner congé ».

Ce loyer respecte le maximum prévu par la convention. Le régime locatif conventionné se substitue, en quelque sorte, au régime antérieur du contrat lors de l'entrée en vigueur de la convention.

- La question peut se poser du non-conventionnement de ces logements.

La lettre de M. SANTEL, alors Directeur de la Construction, au Président de l'Union, en date du 23 septembre 1991, mentionne la possibilité pour les organismes HLM de réaliser « des investissements sur fonds propres ou prêts libres selon des modalités qui seront précisées dans une très prochaine circulaire en cours d'élaboration en liaison avec les services de l'UNFOHLM ».

Cette circulaire, qui n'a jamais été publiée, prévoyait la possibilité pour un organisme HLM de réaliser ou d'acquérir des logements sur fonds propres ou libres en cas de besoin local réel et impérieux et d'absence d'autre opérateur, à condition que l'usage fait par l'organisme de ces logements soit conforme à son objet social tel qu'il est défini par l'article L. 411-1 du CCH.

Certains organismes ont obtenu de la Direction Départementale de l'Équipement ou de la Direction de la Construction l'autorisation de réaliser de telles opérations (par exemple pour loger des cadres dans des zones où l'offre locative était insuffisante).

Quant au statut locatif de ces logements, le projet de circulaire prévoyait pour eux la création d'un conventionnement spécial.

En l'absence de conventionnement, le régime locatif de tels logements serait le régime défini par les articles L. 442-1 à L. 442-9 du CCH (en application de l'article L. 442-10) : pas de loyer plafond, calcul d'une surface corrigée pour chaque logement, droit au maintien dans les lieux pour les locataires, évolution des loyers limitée à 10 % par semestre, pas de plafond de ressources à l'entrée des lieux des locataires, pas de SLS, ni de contribution sur ces logements, application du décret charges HLM, application du régime de la vente HLM en cas d'aliénation de ces logements, bénéfice de l'allocation logement pour les locataires remplissant les conditions.

Ce régime s'applique à l'expiration des baux en cours existants. En effet, les locataires sont en droit d'opposer le contrat signé avec l'ancien propriétaire. Il s'applique, en revanche, immédiatement aux entrants.



PROFESSIONNELS

PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER ET ORGANES DE PRESSE (Cass. Crim. : 19.2.97)

Tout professionnel qui, à quelque titre que ce soit, intervient pour mettre en relation acquéreurs ou locataires et vendeurs ou bailleurs de biens immobiliers, est soumis aux dispositions de l'arrêté du 29 juin 1990 relatif à la publicité des prix pratiqués par des professionnels intervenant dans les transactions immobilières.

Mais cet arrêté, aux termes de l'article 1er, ne s'applique pas aux organes de presse lorsqu'ils interviennent en tant que supports d'annonces immobilières.

La question posée à la Cour de Cassation était donc de savoir si l'Office des locataires qui édite une publication quotidienne d'annonces immobilières diffusée par abonnement, était exclu du champ d'application de l'arrêté et non soumis aux règles d'affichage des prix notamment.

La Cour a estimé que, dès lors que l'Office des locataires intervenait pour mettre en relation des bailleurs et des locataires en donnant notamment des ordres d'insertion dans d'autres journaux que celui qu'il édite et que les personnes intéressées par ces offres doivent souscrire un contrat d'abonnement à la publication de « L'Office », celui-ci n'est pas exclu du champ d'application de l'arrêté sur la publicité des prix applicable aux professionnels de l'immobilier.

Cet arrêté donne ainsi son exacte qualification à l'activité de marchands de liste, dont la prestation de services s'apparente plus à celle d'un professionnel de l'immobilier qu'à celle d'un simple organe de presse.

RESPONSABILITE DE L'HUISSIER / PREJUDICE NECESSAIRE (Cass. Civ. I : 18.2.97)

Un huissier de justice avait agi avec retard dans l'accomplissement d'un acte de procédure. Le demandeur invoque, pour engager la responsabilité de l'huissier, que si la procédure avait été respectée, il aurait eu une chance supplémentaire de recouvrer sa créance. Les juges du fond ont retenu que, même si l'acte avait été correctement transmis, le demandeur avait une probabilité très faible de récupérer sa créance. La cour Suprême estime que cette analyse, n'établissant ni un préjudice certain, ni même la perte d'une chance, est juste et souveraine.

AGENT IMMOBILIER / REMUNERATION (Cass. Civ. I : 18.3.97)

Lorsqu'une promesse de vente est assortie d'une faculté de dédit, et que l'acquéreur use de cette faculté pour renoncer à la vente, l'agent immobilier n'a pas droit à sa rémunération,

Le vendeur, dans ce cas, sera indemnisé de son préjudice par la perception d'un dédit fixé contractuellement.

L'agent immobilier, quant à lui, n'a droit à aucune rémunération, puisque l'acte authentique de vente n'a pas été conclu.

■ REMUNERATION DU NOTAIRE / CONDITIONS (Cass. Civ. I : 8.7.97)

Les notaires sont rémunérés, hors émoluments, par des honoraires fixés d'un commun accord avec les parties, ou à défaut par le juge. Le client doit préalablement être informé par écrit du montant estimé de la rémunération à prévoir. Le non-respect par le notaire de l'avertissement préalable et chiffré ne fait pas obstacle, lorsqu'il n'y a pas accord entre le notaire et son client, à une fixation de la rémunération par le juge.

DROIT GENERAL

■ REPONSE MINISTERIELLE / PORTEE JURIDIQUE (Rép. Min : J.O. Sénat du 28.8.97)

Cette réponse rappelle la valeur juridique, très limitée des réponses ministérielles, sauf en matière fiscale.

« Les réponses aux questions écrites posées par les députés et les sénateurs ont pour objet d'informer ceux-ci sur l'action conduite par le Gouvernement. Cet objet même, fait obstacle à ce que ces réponses puissent s'insérer dans la hiérarchie des normes de droit et, dès lors, se substituer aux décisions réglementaires ou individuelles prises par les autorités administratives compétentes. De plus, eu égard au principe d'indépendance des juridictions, l'interprétation des dispositions législatives donnée par le Gouvernement n'engage pas le juge, qui reste maître du sens qu'il entend donner aux textes. Pour ces deux raisons, les réponses ministérielles n'ont pas, en principe, de valeur juridique.

Toutefois, en matière fiscale, elles sont considérées comme exprimant l'interprétation administrative des textes, au même titre que les instructions et circulaires. L'article L. 80-A du livre des procédures fiscales a, en effet, expressément consacré le droit des contribuables à se prévaloir de l'interprétation administrative de la loi fiscale. Les réponses ministérielles sont, à ce titre, regardées comme exprimant la « doctrine » administrative. Par ailleurs, les réponses aux questions parlementaires qui sont soumises à la signature du ministre expriment la position de celui-ci, à une date et dans un contexte déterminé par la question

posée. Dans ces conditions, et sous les réserves qu'elles impliquent, l'administration placée sous l'autorité du ministre est naturellement conduite à adopter une solution conforme à celle exprimée par la réponse au parlementaire, sauf si une décision de justice vient ultérieurement la contredire ».

■ ETENDUE DU CAUTIONNEMENT / HERITIERS (Cass. Civ. : 10.6.97)

Les engagements des cautions passent à leurs héritiers, à condition qu'une dette existe à la charge du débiteur au décès de la caution. Si la dette survient après le décès de la caution, les héritiers ne sont pas tenus au paiement.

Un prêteur, suite à la défaillance de l'emprunteur, a poursuivi les héritiers de la caution, bien que cette dernière soit décédée antérieurement à l'impayé. La dette est-elle postérieure au décès ?

La Cour de Cassation indique que la dette, objet du cautionnement, est née le jour de la remise des fonds à l'emprunteur, ainsi l'obligation de la caution existe-t-elle dès ce jour : les héritiers sont donc tenus à garantie.

PROCEDURE

■ AIDE JURIDIQUE / CHANGEMENT D'ADRESSE (Décret du 12.9.97 : JO du 19.9.97)

La demande d'aide juridictionnelle doit être déposée ou adressée au bureau d'aide juridictionnelle, en indiquant les nom, prénom, profession du demandeur, un exposé sommaire des motifs...

Dorénavant, il faudra, dès le changement de domicile, le déclarer sans délai au bureau d'aide juridictionnelle.

■ VALEUR JURIDIQUE DES TELECOPIES (Rep. Min : JO AN du 31.3.97)

Les fax ont-ils une valeur juridique en matière civile. Il faut distinguer plusieurs hypothèses :

Pour les actes dont l'objet est inférieur à 5.000 F, il n'est pas obligatoire de se constituer une preuve par écrit ; ainsi, la télécopie pourra être reconnue

comme un moyen de preuve, le juge gardant toutefois un pouvoir d'appréciation.

Pour les actes dont l'objet est supérieur à 5.000 FF, la télécopie ne peut être utilisée comme mode de preuve. Cependant, si on oppose sa télécopie à l'expéditeur, elle pourra être admise comme commencement de preuve par écrit.

Enfin, conventionnellement, les parties peuvent faire produire des effets juridiques aux fax.

L'appréciation finale de tous les modes de preuve télématiques se fera souverainement par le juge.

PROPOSITIONS, PROJETS

PROJET DE LOI DE FINANCES

Rendu public, le 24 septembre par le Ministre de l'Economie, puis par M. Louis BESSON, Secrétaire d'Etat au Logement, le volet « logement et urbanisme » du projet de loi de finances pour 1998 s'articule autour de plusieurs mesures :

■ Une baisse de TVA pour le logement social

Le projet de loi de finances pour 1998 réduit de 20,6 % à 5,5 % le taux de TVA applicable aux travaux de réhabilitation, de transformation et de rénovation des logements sociaux, tout en maintenant les crédits budgétaires correspondants.

Cette mesure sera applicable aux opérations de réhabilitation bénéficiant actuellement d'une subvention PALULOS, aux opérations de production de logements locatifs dans l'ancien (acquisition-amélioration) et aux rénovations financées sur fonds propres.

Les opérations de rénovation financées sur fonds propres voient leur coût allégé de 12 %.

Après le PLA fiscal en 1997, la réforme uniformise pour les bailleurs sociaux le régime de la TVA sur les travaux (hors entretien courant) en consacrant, avec un taux de 5,5 % l'ensemble du champ du logement social comme un bien de première nécessité.

■ Un programme de logements sociaux adaptés aux besoins

Les moyens consacrés au PLA très social seront pratiquement doublés (1.600 MF au lieu de 858 MF en 1997), alors même que la TVA réduite sur les travaux diminuera le coût des opérations PLA-TS.

Les moyens nouveaux serviront d'abord à réaliser effectivement le programme de 30.000 logements très sociaux, qui était affiché formellement en 1997 mais n'était financé qu'à hauteur de 15.000 logements.

Ces logements très sociaux, dont les loyers sont plafonnés à 80 % de celui des PLA ordinaires, et qui sont réservés à des ménages ayant des revenus inférieurs à 60 % des plafonds de ressources, bénéficieront :

- . de la TVA à 5,5 % (sauf sur l'acquisition de l'immeuble dans le cas d'acquisition-amélioration)
- . d'un prêt privilégié de la Caisse des Dépôts au taux de 4,3 %
- . d'une subvention de 8 % en construction neuve et 13 % en acquisition-amélioration.

Afin de répondre aux besoins des ménages qui n'ont pas seulement un problème de ressources mais rencontrent également des difficultés d'insertion, un programme spécifique de 10.000 PLA-TS parmi les 30.000 pourra bénéficier d'une subvention majorée dont le taux sera porté à 20 % .

■ La relance de la réhabilitation

● **Extension du taux réduit de TVA** aux travaux de réhabilitation, de transformation et de rénovation avec maintien partiel des subventions PALULOS et PLA acquisition-amélioration.

A compter du 1er janvier 1998, le taux réduit de TVA (5,5 %) sera étendu aux travaux de réhabilitation, transformation et rénovation des logements locatifs sociaux.

Après l'application du taux réduit de TVA, à partir du 1er octobre 1996, aux opérations de construction des logements locatifs sociaux, la nouvelle mesure vise les autres travaux : sont concernées les opérations de production de logements locatifs sociaux dans l'ancien (acquisition-amélioration), les travaux de réhabilitation et de transformation de logements jusque-là bénéficiaires des subventions PALULOS ainsi que les travaux de rénovation autofinancés. L'aide à ces derniers doit rester compatible avec la directive européenne sur l'harmonisation des taux de TVA.

La baisse du taux de TVA de 20,6 % à 5,5 % équivaut à une aide d'environ 12 % du montant des travaux.

Pour les opérations de PLA acquisition-amélioration, cet avantage se cumulera avec une subvention de 5 %.

Pour les opérations bénéficiant des subventions PALULOS, l'avantage de 12 % se cumulera avec une subvention de 10 % portant l'aide totale à 22 % contre une subvention actuelle de 20 %.

Enfin, pour les travaux de rénovation autofinancés, la baisse de la TVA constitue un avantage totalement nouveau puisque ces travaux ne sont, actuellement, pas subventionnés.

Pour bénéficier du taux réduit de la TVA, les travaux sur les logements locatifs sociaux devront avoir fait l'objet d'une décision favorable du préfet. Les logements concernés devront avoir fait l'objet d'une convention ouvrant le bénéfice de l'aide personnalisée au logement (APL) aux locataires.

Comme pour la réduction du taux de TVA sur les constructions neuves, la réduction du taux de TVA s'opérera dans les comptes des organismes bailleurs, par la technique dite de « livraison à soi-même ». Il n'y aura donc aucune incidence sur la comptabilité et la facturation des entreprises.

● **Réhabilitation des logements privés** : les crédits de l'ANAH qui bénéficient aux propriétaires bailleurs privés sont portés à 2 200 MF (+ 200 MF par rapport à la loi de finances initiales pour 1997) et ceux de la prime à l'amélioration de l'habitat (PAH) qui vont aux propriétaires occupants à ressources modestes, sont portés à 800 MF (également + 200 MF par rapport à la Loi de Finances 1997).

● **Crédit d'impôt pour les dépenses d'entretien de l'habitation principale**

Afin de favoriser l'entretien des logements et de soutenir l'activité des entreprises artisanales du secteur du bâtiment tout en luttant contre la fraude, il est proposé de créer un crédit d'impôt sur le revenu pour les dépenses d'entretien et de revêtement des surfaces, autres que les petites réparations locatives, réalisées dans l'habitation principale dont le contribuable est propriétaire ou locataire.

Pour une même habitation, le montant des dépenses ouvrant droit à crédit d'impôt ne pourrait excéder au titre d'une année la somme de 4.000 F pour une personne seule et de 8.000 F pour un couple marié soumis à une imposition commune.

Le crédit d'impôt serait égal à 15 % du montant de ces dépenses et serait accordé sur présentation des factures des entreprises ayant réalisé les travaux. Les contribuables non imposables se verraient rembourser les sommes correspondantes.

Cette mesure s'appliquerait aux dépenses d'entretien ou de revêtement de surfaces qui seraient réalisées par les contribuables entre le 1er janvier 1998 et le 31 décembre 2000. Sera-t-elle cumulable avec la réduction d'impôt pour travaux d'amélioration ?

■ **La construction neuve**

. Un programme de 80 000 PLA est prévu (55 000 neufs dont 10 000 PLA Très Sociaux, 25 000 acquisitions-amélioration)

. Le dispositif du prêt à taux zéro est maintenu en 1998 : il sera toutefois limité aux ménages qui ne sont pas déjà propriétaires de leur résidence principale (cf. § Financement).

Pour être applicable, la plupart de ces mesures, à l'exception de celles qui relèvent du domaine réglementaire (ce qui est notamment le cas de la modification du champ d'application du prêt à 0 %), devront être adoptées par le Parlement dans le cadre de la Loi de Finances.

Rappelons enfin que la revalorisation des aides personnelles est effective : l'APL et l'Allocation Logement ont été revalorisées au 1er juillet 1997 (cf. § Financement).

■ **PREVENTION ET LUTTE CONTRE L'EXCLUSION / STATUT DU BAILLEUR**

La prévention et la lutte contre les exclusions et la création d'un statut du bailleur font actuellement l'objet de réflexions au Ministère du Logement et pourrait donner lieu à des projets de loi au printemps.

Le projet de loi pour la prévention et la lutte contre les exclusions se « substituerait » au projet de loi sur la cohésion sociale qui était en cours de discussion à l'Assemblée Nationale, lorsque celle-ci a été dissoute en mai dernier : il comporterait notamment un volet sur la prévention des expulsions et les attributions de logements sociaux.

Dans le cadre du projet de loi sur le statut du bailleur privé, M. Louis BESSON a indiqué qu'il réfléchissait à la création d'un secteur conventionné.

■ VERS UNE DIRECTION GENERALE DE L'URBANISME ET DE LA CONSTRUCTION

M. Jean-Claude GAYSSOT, Ministre de l'Equipelement, des Transports et du Logement, Mme Dominique VOYNET, Ministre de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement, et M. Louis BESSON, Secrétaire d'Etat au logement, ont présenté le 2 octobre les conclusions du rapport qui avait été confié à M. Gilbert SANTEL, délégué à la modernisation et à la déconcentration au Ministère de l'Equipelement, des Transports et du Logement, sur la mise en place d'une nouvelle direction générale chargée de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction.

Cette nouvelle direction générale se substituera prochainement, après les conclusions et concertations nécessaires, à la Direction de l'Habitat et de la Construction et à la Direction de l'Aménagement Foncier et de l'Urbanisme.

La nouvelle direction générale, placée comme les deux directions actuelles, sous l'autorité du Ministre de l'Equipelement, des Transports et du Logement, travaillera, comme les actuelles directions de l'habitat et de la construction et de l'aménagement foncier et de l'urbanisme, avec le Ministre de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement et ses services. Plusieurs propositions de M. Gilbert SANTEL sont destinées à satisfaire à cet objectif.

M. Pierre-René LEMAS, actuel directeur de la DHC et M. Paul SCHWACH, directeur de la DAFU, auront pour mission la mise en place de la future direction générale.

Le responsable de cette future direction générale devrait être désigné au premier trimestre 1998.

FENETRE SUR...

LES ACTEURS

■ ADIL

■ ADIL du Doubs

Mme Béatrice GAULARD, maîtrise en droit, conseillère de l'ADIL du Doubs depuis 1980 et responsable du centre de Montbéliard, a été nommée par le Président GIRARD, directrice de l'ADIL du Doubs.

■ ADIL d'ILLE ET VILAINE

M. Pierre ALMANZOR, IEP, master d'aménagement et Maîtrise d'ouvrage urbaine, chargé de mission à l'ANIL depuis 1994 est directeur de l'ADIL d'Ille-et-Vilaine depuis le début octobre. Il succède à M. Philippe FAYASSE, qui après avoir monté l'ADIL et fait bénéficier le réseau de ses compétences depuis dix ans, a souhaité poursuivre sa carrière dans un autre secteur d'activité.

■ CABINET DE M. LOUIS BESSON

Plusieurs nouveaux conseillers ont été nommés au cabinet du Secrétaire d'Etat au Logement dont nous redonnons la composition actuelle :

M. Pierre BERTINOTTI, chargé de mission auprès du ministre,

M. Jean-Pierre WEISS, directeur de Cabinet,

Mme Geneviève GUEYDAN, chef de Cabinet

Conseillers techniques :

M. Thierry REPENTIN, chargé des relations avec le Parlement,

Mme Edith BONNENFANT, chargé de la presse et la communication,

Mme Frédérique RASTOLL, chargée du logement,

M. Gilles BOUVELOT, chargé du logement,

M. Patrick DOUTRELIGNE, chargé du logement,

M. Jean Pierre GUILLAUMAT, chargé de l'urbanisme

Mme Claude DORIAN, chargée de l'urbanisme

M. Michel BRIAND, chargé du budget.

■ HLM

M. Jean Pierre CAROFF est président de la Fédération des Offices d'HLM : il a été désigné, le 17 septembre dernier par le Conseil Fédéral pour succéder à M. Jacques BADET qui souhaitait remettre son mandat à la disposition du Conseil Fédéral après quinze ans de présidence.

Professeur agrégé de mathématiques, M. Jean Pierre CAROFF est vice-président de l'OPAC de la Communauté Urbaine de Brest, délégué au logement social et maire-adjoint de Brest, chargé des technologies nouvelles. Il est conseiller fédéral depuis 1993, membre du bureau de la Fédération des Offices depuis 1994 et par ailleurs président de l'association régionale des organismes d'HLM de Bretagne. Il devient également vice-président du comité directeur de l'Union dont il était membre depuis juin 1997.

■ M. Jean-Louis DUMONT, député maire de Verdun, président de la Fédération des Coopératives HLM, a été désigné rapporteur du budget logement à l'Assemblée Nationale.

■ HAUT COMITÉ POUR LE LOGEMENT DES PERSONNES DÉFAVORISÉES

M. Xavier EMMANUELLI, ancien secrétaire d'Etat à l'action humanitaire dans le gouvernement de M. Alain JUPPE, a été nommé par le Président de la République, président du Haut Comité pour le logement des personnes défavorisées. Il succède à M. Louis BESSON, secrétaire d'Etat au Logement, qui en assurait la présidence depuis sa création en décembre 1992.

■ FNAIM

■ M. Yves BOUSSARD, dont le mandat de président de la FNAIM prend fin le 31 décembre 1997, vient d'être élu président de l'European Property Agents Group, organisation qui regroupe les plus importantes fédérations d'agents immobiliers en Europe et représente plus de 30.000 professionnels. Il assumera parallèlement des fonctions au sein de la Fédération Internationale des Professions Immobilières à partir de janvier 1998.

■ M. Philippe AUDRAS prendra ses fonctions de président de la FNAIM à compter du 1er janvier 1998.

■ M. Olivier PITON, titulaire d'un DEA de droit public, diplômé du Centre de Formation des Journalistes de Paris est le nouveau conseiller du président de la FNAIM ; il a été conseiller auprès de M. Hervé de CHARETTE au Ministère des Affaires Etrangères, puis auprès de M. Jacques BARROT au Ministère des Affaires Sociales.

■ CIF

M. Henry BUZY-CAZAUX est depuis la fin de l'été, directeur délégué à la communication du Crédit Immobilier de France. Agrégé de philosophie et diplômé de l'ESSEC, il était depuis 1991, conseiller du président de la FNAIM, chargé des relations extérieures.

■ CGL

Mme Claude Hélène MEALLET a été élue présidente de la Confédération Générale du Logement ; titulaire d'un DESS de droit, elle succède à Mme Frédérique RASTOLL qui est conseiller technique au cabinet de M. Louis BESSON.

■ CNOA

M. Hervé NOURISSAT est président du Conseil National de l'Ordre des Architectes ; il a succédé à M. Jean Claude CHAMBERLAIN au début de l'été.

■ BANQUE LA HENIN

Mme Marie-Denise PONCHET qui était directeur général adjoint de la banque La Héning, est directeur général en remplacement de M. Serge GRZYBOWSKI qui a rejoint la Banque du développement des PME en tant que directeur général.

■ FNCA

M. Philippe DUMONT, ingénieur agronome INGREF, docteur en économie, devient responsable du département économique, financier et bancaire. Il succède à M. Jean-Yves HOCHER, lui-même devenu directeur général.

LES INSTITUTIONS

■ CNC / GROUPE DE TRAVAIL SUR LE SURENDETTEMENT

Un groupe de travail sur le surendettement a été constitué au sein du Conseil National de la Consommation. Il devrait faire, d'ici le 1er décembre prochain, des propositions au Secrétariat d'Etat à la consommation, sur l'aménagement de la

procédure de surendettement, la prévention et le suivi des ménages surendettés.

■ LE SNAL MET LES TERRAINS A BATIR SUR LE MULTIMEDIA

Le Syndicat National des Aménageurs Lotisseurs met en place la première banque de données grand public sur l'offre de terrains à bâtir, accessible par Minitel.

Ouvert dans un premier temps sur la région Ile de France, accessible par le « 3617 ABATIR IDF », il sera dès janvier 1998 progressivement étendu à l'ensemble du territoire national sous le code « 3617 ABATIR ».

L'insertion des offres de terrains à bâtir sera ouverte à tout vendeur de terrain, qu'il soit professionnel ou particulier ; les terrains viabilisés et les terrains non équipés seront séparés afin de donner aux consommateurs des prix fiables et comparables, et de les sécuriser sur la nature des garanties apportées.

Les annonces seront diffusées par Minitel, Internet, la presse et par bornes.

■ SYNDIC/ LA FNAIM RENFORCE LA TRANSPARENCE

Pour améliorer le fonctionnement des copropriétés et l'image des syndic professionnels, la FNAIM a décidé de renforcer la démarche de transparence et de dialogue initiée en 1995 avec les trois principales organisations représentatives de copropriétaires (la Confédération Syndicale du Cadre de Vie / Fédéco-CSCV, la Confédération Générale du Logement / CGL et l'Union Nationale de la Propriété Immobilière ; démarche, qui a notamment abouti à la création de commissions de médiation et à la mise en place d'un contrat de syndic.

La FNAIM demande à chacun de ses syndic adhérents de s'engager individuellement à améliorer le service proposé aux copropriétaires en apposant sa signature sur une charte de dix engagements.

Parallèlement, la FNAIM travaille à la mise en place d'un dispositif de contrôle de l'application de leurs engagements par les syndic signataires. Des sanctions allant de l'obligation à suivre une formation spécifique jusqu'à l'exclusion de la Caisse de Garantie FNAIM pour les syndic

contrevenant gravement au respect des règles fondamentales sont à l'étude.

Date de publication : 15 octobre 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