

N° 80  
Janvier 2002


# ANIL HABITAT ACTUALITE



## SOMMAIRE

	LE RESEAU	p. 1
ETUDES ET COMMENTAIRES DE L'ANIL ET DES ADIL		p. 2
ETUDES ET COMMENTAIRES DE NOS PARTENAIRES		p. 8
	ACTUALITE REGLEMENTAIRE	p. 10
	PROPOSITIONS, PROJETS	p. 42
	FENETRE SUR ...	p. 43
	EDITION	p. 44

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



## LE RESEAU

### DEUX NOUVELLES ADIL EN 2001

Deux nouveaux départements ont pris la décision de créer une ADIL en 2001 : la Seine-Saint-Denis et l'Orne, ce qui porte à soixante-quatre le nombre de départements disposant d'une ADIL.

L'ADIL de Seine Saint-Denis, présidée par M. Michel LANGLOIS, président de la Caisse d'Allocations Familiales, est issue de la transformation de la mission information logement mise en place fin 1997 avec la CAF, la DDE, le 1 % logement et d'autres partenaires.

En Ile-de-France, seul le département des Yvelines est encore dépourvu de ce service.

L'ADIL de l'Orne constituée le 25 septembre dernier est présidée par M. Christophe de BALLORE, conseiller général.

### 882 000 CONSULTATIONS ASSURÉES PAR LES ADIL EN 2001

Plus de 880.000 consultations auront été accordées par les ADIL en 2001, soit une progression de 7 % par rapport à l'an dernier. La conjoncture qui est restée favorable, malgré un léger tassement dans le neuf et l'entrée en vigueur de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dont les aspects multiples entrent dans le champ de compétence des ADIL (urbanisme, protections des acquéreurs, copropriété, rapports locatifs, lutte contre l'insalubrité...), sont notamment à l'origine de la pression de la demande dans les ADIL.

L'accession à la propriété, l'investissement locatif et les questions des accédants en difficulté continuent de représenter ensemble, près de 30 % des consultations assurées par les ADIL.

Les futurs acquéreurs qui consultent les ADIL sont majoritairement des ménages jeunes, de condition moyenne et modeste (cf. infra « Les projets d'accession étudiés dans les ADIL »). Les rapports locatifs dominant de plus en plus et constituent 61 % des consultations des ADIL.

Si les locataires restent majoritaires (51 %) parmi ceux qui soumettent à l'ADIL une question relative à la location, les associations, les collectivités locales et les organismes sociaux représentent désormais près de 15 % des consultants, ce qui illustre le rôle croissant des ADIL dans le domaine du logement des populations démunies et des jeunes. Les consultations des bailleurs sont également en progression (35 % des consultants des ADIL sur des questions ayant trait aux rapports locatifs).

### CONVENTION ETAT/ ANIL/UESL

A l'issue de l'assemblée générale de l'ANIL, le 28 novembre 2001, une convention destinée à renforcer l'appui du 1 % logement au fonctionnement des ADIL, a été signée entre M. François DELARUE représentant Mme Marie-Noëlle LIENEMANN, Secrétaire d'Etat au Logement, M. Jean-Claude JOLAIN, président de l'Union d'Économie Sociale pour le Logement et le Dr René BEAUMONT, président de l'ANIL.

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE L'ANIL - 28 NOVEMBRE 2001

#### DÉBAT SUR « LA COPROPRIÉTÉ : UN STATUT EFFICACE ? »

A l'occasion de l'assemblée générale de l'ANIL qui s'est tenue le 28 novembre 2001, une table ronde a été organisée sur le fonctionnement des copropriétés. S'appuyant sur les résultats d'une récente étude de l'ANIL, « Les copropriétés vues par les copropriétaires », le débat, animé par M. Claude TAFFIN, directeur de la mission économique et financière à l'Union nationale HLM, réunissait Mme Caroline JAFFUEL, magistrat, de la direction des Affaires Civiles et du Sceau au Ministère de la Justice, MM. Philippe AUDRAS, président de la Fédération nationale de l'immobilier, François DELARUE, directeur général de l'habitat, de l'urbanisme et de la construction au ministère de l'Équipement, des transports et du logement, André MASSOT, directeur d'études à l'Institut d'aménagement et d'urbanisme de la Région Ile-de-France, Philippe PELLETIER, président de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat, Patrick WALLUT, vice-président de la Chambre inter-départementale des notaires de Paris, Augustin CHOMEL, directeur de l'ADIL du Morbihan et Jean BOSVIEUX, directeur des études à l'ANIL.

L'impression générale qui se dégage à la fois de l'étude de l'ANIL et des différentes interventions est que, dans l'ensemble, le statut de la copropriété fonctionne de



## LES PROJETS D'ACCESSION ÉTUDIÉS DANS LES ADIL EN 2001

L'analyse de près de 20 000 projets d'accession à la propriété étudiés dans 63 ADIL au cours de l'année 2001 met en évidence la stabilité d'ensemble des profils des candidats, aussi bien que des projets étudiés par rapport aux deux années précédentes. Dans un contexte de conjoncture immobilière assez soutenue mais d'augmentation des prix, on observe toutefois des inflexions : une augmentation assez sensible des montants moyens d'opérations et des revenus moyens par unité de consommation ; une légère diminution du taux d'apport personnel ; un tassement des prêts d'épargne logement dans les plans de financement, après un léger regain en 2000 ; une tendance à l'allongement de la durée moyenne des prêts qui se prolonge et s'amplifie, en raison de l'augmentation de la part des prêts de 20 ans et plus.

A champ géographique équivalent, le volume des projets étudiés est proche de celui de 2000, de même que la répartition selon le type de consultation, avec 65 % de diagnostics financiers et 35 % de plans de financement. La prédominance des diagnostics, dont l'objectif est de déterminer la capacité d'investissement du ménage, traduit le fait que le recours au conseil des ADIL intervient, dans la grande majorité des cas, dès le début de leur projet d'accession. Elle s'explique également par la part, très largement majoritaire (80 %), des projets de construction de maisons individuelles, pour lesquels les consultants cherchent en général, avant d'engager le projet, à évaluer une enveloppe maximale. De fait, trois consultants sur quatre ont entrepris leurs démarches depuis moins d'un mois, et pour plus de 60 % d'entre eux, la visite à l'ADIL constitue le premier acte dans leur tentative. Cette proportion, respectivement de 69 % pour les diagnostics et de 47 % pour les plans, est en hausse continue depuis trois ans. C'est là sans aucun doute le résultat des actions de communication des ADIL, qui cherchent à inciter les candidats à l'accession à les consulter le plus tôt possible : l'efficacité du conseil est en effet d'autant

façon satisfaisante. Certes, et fort légitimement, le problème des copropriétés en difficulté est un sujet de préoccupation pour les pouvoirs publics nationaux et locaux et les actions entreprises pour en évaluer l'importance et le circonscrire sont nécessaires. Ces actions sont d'ailleurs délicates, dans un domaine de droit privé où se pose le problème de la légitimité de l'intervention de la puissance publique. Mais il s'agit, à l'échelle de l'ensemble des copropriétés, d'un phénomène marginal : d'une façon générale, il n'y a pas appauvrissement des copropriétaires.

Signalons à cet égard que l'ANIL conduit actuellement une étude sur les modalités d'appropriation et de gestion des immeubles collectifs privés dans les principaux pays occidentaux. Ce travail porte notamment sur la question spécifique des problèmes sociaux qui affectent les immeubles collectifs privés en copropriété habités par des populations modestes.

L'existence d'impayés, attestée par l'enquête de l'ANIL, n'est pas en soi préoccupante, dans la mesure où leur fréquence et leur montant restent modérés, ce qui est le cas de la quasi-totalité des copropriétés.

Plusieurs mesures de la récente loi sur la solidarité et le renouvellement urbains sont de nature à améliorer le fonctionnement des copropriétés : c'est le cas notamment de l'institution du carnet d'entretien, qui permettra d'améliorer l'information des copropriétaires et des futurs acquéreurs de logements en copropriété. Par ailleurs, l'intensification de l'action de l'ANAH dans les zones urbaines devrait contribuer à résorber le déficit d'entretien que déplorent nombre de copropriétaires.

En revanche, les participants ont fait état d'un certain scepticisme quant à la mise en place et à l'efficacité de comptes bancaires séparés.

Le problème des honoraires des syndics, que l'association des responsables de copropriétés (ARC) elle-même juge insuffisants, ne pouvait manquer d'être évoqué au cours du débat. Cet état de choses ne sert pas les intérêts des copropriétaires, car il conduit à surcharger les gestionnaires qui, dès lors, ne sont pas en mesure d'accorder à chacune des copropriétés dont ils ont la responsabilité tout le temps et toute l'attention souhaitables. Cependant, compte tenu de la vive concurrence qui caractérise la profession, on voit mal comment cette situation pourrait évoluer.

plus grande que la consultation intervient plus en amont dans l'élaboration des projets.

17 % des projets sont jugés non viables par les ADIL : fort logiquement, ce pourcentage est plus élevé pour les diagnostics (19 %) que pour les plans de financement (13 %) qui interviennent, la plupart du temps, à un stade plus avancé de la définition des projets. Cette proportion de projets non viables est en diminution sensible, notamment pour ce qui concerne les diagnostics (-6 %). Ce constat pourrait refléter un tassement de l'accession très sociale, lui-même lié à l'augmentation des prix immobiliers.

#### **Une population jeune et de condition plutôt modeste**

94 % des ménages sont des primo-accédants - proportion stable par rapport aux années précédentes. Parmi ces derniers, le poids des locataires du secteur privé est largement prédominant, puisqu'il représente 68 % des primo-accédants. La part des locataires du parc social a quelque peu augmenté : elle est de 21 %, soit 1 % de plus qu'en premier semestre, mais reste plus faible qu'en 1997 où elle atteignait 25 %.

L'accession familiale est toujours légèrement prédominante : 52 % des ménages sont des couples avec enfants, soit une part identique à celle de 2000, mais largement inférieure aux 60 % des années 1997-98. Viennent ensuite les couples sans enfants (22 %), les personnes seules, toujours en proportion non négligeable (18 %), puis les familles monoparentales (7 %).

Il s'agit d'une population jeune. L'âge moyen du consultant, d'une remarquable stabilité, est de 35 ans, moins d'un sur quatre ayant dépassé 40 ans. Les moins de 30 ans représentent 23 % des consultants, leur part étant particulièrement importante parmi les personnes seules (31 %) et les couples sans enfant (44 %). Elle est faible en revanche dans les familles monoparentales, qui ne représentent, il est vrai, que 7 % des candidats à l'accession et sont en général relativement âgées (près de la moitié ont plus de 40 ans).

Les deux conjoints travaillent dans plus des deux tiers des couples.

Les revenus mensuels nets sont inférieurs à 12 500 F pour 84 % des personnes seules, et compris entre 10.000 et 17 500 F pour 59 % des couples. Pour ceux-ci, l'activité du conjoint est la règle : 68 % d'entre eux comptent deux actifs, cette proportion tombant toutefois à 58 % pour les familles de deux enfants et plus, contre

75 % pour les autres couples. Au total, plus de la moitié des consultants sont des ménages de deux actifs.

#### **Un ménage sur six relève de l'accession « très modeste »**

Le calcul approché du revenu par unité de consommation<sup>1</sup> (u.c.) de chaque ménage permet, en quelque sorte, de normer le revenu brut, ce qui autorise des comparaisons entre des ménages de composition différente.

Selon le montant de leur revenu par u.c., on peut donc répartir les candidats à l'accession en quatre catégories : « très modestes » (moins de 4 000 F / mois), « modestes » (de 4 000 à 6 000 F/mois), « aisés » (6 000 à 8 600 F / mois), « très aisés » (8 600 F / mois ou plus). Les valeurs retenues pour délimiter chacun des groupes correspondent aux quartiles de revenu par u.c. de l'ensemble des ménages français en 1996.

Globalement, la part de l'accession que l'on peut qualifier de très modeste est de 12 % et celle de l'accession modeste de 25 %, proportions en légère baisse par rapport à 2000. L'accession aisée représente une proportion un peu plus élevée (34 %) et l'accession très aisée 29 %. Cette distribution diffère notablement de celle des ménages ayant déclaré à l'enquête logement de 1996 avoir l'intention d'accéder à la propriété dans les quatre ans à venir, notablement plus concentrée dans les hauts revenus.

Les candidats très modestes et modestes représentent 37 % de l'ensemble, soit une diminution de 5 points en un an qui prolonge celle observée en 2000; dans les projets d'acquisition avec travaux, où ils étaient majoritaires jusqu'en 1999, leur part n'est plus que de 43 %. C'est dans les opérations d'acquisition d'ancien sans travaux que leur part est la plus faible (34 %). En relation avec ce constat, on observe une augmentation du revenu par u.c. moyen de 3,3 % par rapport à l'année 2000.

#### **Un apport personnel moyen toujours élevé**

Le montant médian de l'opération envisagée est de 631 000 F : il est en augmentation de 5,3 % par rapport à 2000. Autour de cette médiane, les coûts s'étalent, pour l'essentiel, de 400 000 à un million de francs. 14 % des projets ont un coût inférieur à 400 000 F et 9 % dépassent un million de francs. Les moins chers

<sup>1</sup> Selon la définition de l'INSEE (échelle d'Oxford), on compte une unité de consommation (u.c.) pour le premier adulte du ménage, 0,7 pour chacune des autres personnes de plus de 14 ans et 0,5 pour chaque enfant de moins de 14 ans. Faute de connaître l'âge des enfants, nous avons comptabilisé 0,5 u.c. pour chacun d'entre eux.

concernent dans leur grande majorité l'accession dans l'ancien avec ou sans travaux : c'est le cas pour près de 80 % des opérations de moins de 500 000 F.

Avec une moyenne de 136 000 F, l'apport personnel est stable. Le premier quartile<sup>2</sup> est à 25 000 F, comme en 2000. 14 % des consultants ne disposent d'aucun apport personnel.

Le taux d'apport moyen (18,2 %) est en légère diminution, de près d'un point. Le taux d'apport médian, nettement plus faible, est de 13,0 %. Cet écart traduit l'asymétrie de la distribution du taux d'effort, avec une concentration importante dans les taux faibles et un étalement des valeurs élevées : le taux d'apport est supérieur à 27 % pour un quart des projets et à 44 % pour 10 % d'entre eux.

On notera que, pour l'ensemble des ménages, le taux d'apport moyen est beaucoup plus faible en acquisition-amélioration (14,5 %) qu'en neuf ou en ancien sans travaux (respectivement 18,4 et 19,4 %), ce qui explique sans doute que la proportion de ce type de projet soit la plus forte parmi les ménages à faible revenu. Il est également fonction croissante du revenu. Cependant, même pour les ménages « très modestes », il est en règle générale conséquent : 15,3 % en moyenne, contre 20,5 % pour les très aisés.

Corollaire de ce constat : l'endettement nécessaire à la réalisation de l'opération est d'autant plus lourd que le revenu du ménage est plus faible. L'écart est considérable entre les ménages « très modestes », pour lesquels l'endettement représente plus de quatre années de revenu, et les « très aisés » (2,9 années). En moyenne, le ratio endettement / revenu augmente d'un mois par rapport à 2000.

7 % des ménages disposent d'un apport immobilier – 3,5 % d'un logement, et 3,5 % d'un terrain. Plus particulièrement, près de 10 % des ménages qui envisagent la construction ou l'acquisition d'une maison individuelle neuve sont propriétaires d'un terrain.

#### Les financements : érosion progressive de la part des opérations avec prêt à 0 %

Du fait de la baisse des taux des prêts bancaires, faisant suite à la remontée observée à la fin de 1999 et au 1<sup>er</sup> semestre 2000, les prêts d'épargne logement sont peu compétitifs, ce qui explique la faiblesse de leur part. Leur taux est en effet supérieur (6,32 % pour les plans ouverts avant février 1994) ou équivalent (5,54 % pour

ceux ouverts de février 1994 à janvier 1997) aux taux du marché. La part des projets pouvant bénéficier d'un PAS augmente légèrement.

#### Les prêts mobilisés de 1997 à 2001

Type de prêt	1997	1998	1999	2000	2001
Prêt 0 %	54 %	52 %	50 %	48 %	47 %
Prêt d'épargne-logement	37 %	28 %	13 %	24 %	22 %
Prêt employeur	37 %	38 %	32 %	33 %	32 %
PAS	41 %	39 %	36 %	35 %	37 %
PC	17 %	15 %	15 %	15 %	14 %
Prêt bancaire (non réglementé)	36 %	40 %	47 %	44 %	47 %
Autres prêts	27 %	26 %	19 %	25 %	23 %

#### Les prêts majoritaires de 1997 à 2001

Type de prêt	1997	1998	1999	2000	2001
Prêt 0 %	-	-	-	-	-
Prêt d'épargne-logement	8 %	4 %	1 %	3 %	3 %
Prêt employeur	-	-	-	-	-
PAS	38 %	38 %	35 %	33 %	36 %
PC	16 %	15 %	15 %	14 %	13 %
Prêt bancaire (non réglementé)	34 %	38 %	45 %	40 %	45 %
Autres prêts	4 %	4 %	4 %	9 %	3 %

La part, dans l'ensemble des projets, des plans intégrant un prêt à 0 % continue à s'éroder, alors que la répartition neuf / ancien n'est pas modifiée : l'explication est donc sans doute à rechercher dans l'absence de réévaluation des plafonds de revenus.

Le pourcentage des ménages susceptibles de bénéficier de l'APL ou de l'AL continue, lui aussi, à décroître lentement : il n'est plus que de 28 %, contre 29 % en 2000 et plus de 30 % les années précédentes. Ce constat vaut pour toutes les catégories de ménages, à l'exception des familles monoparentales, peu nombreuses, il est vrai, parmi les candidats à l'accession. Le montant moyen estimé de l'aide est de 711 F. Pour les couples avec deux enfants et plus et les familles monoparentales, la fréquence et le montant moyen des aides sont sensiblement plus élevés : 42 % des couples avec deux enfants ou plus et 60 % des familles monoparentales pourraient bénéficier d'une aide d'un montant mensuel moyen de 854 F pour les premiers et 790 F pour les seconds. Ce type de ménages représente du reste 63 % des bénéficiaires potentiels.

#### La durée des prêts continue à s'allonger

La tendance à l'allongement des prêts principaux, déjà observée au cours des précédents semestres, se poursuit et s'amplifie. Les prêts sur 20 ans sont maintenant plus nombreux que ceux sur 15 ans. La part des prêts de 15

<sup>2</sup> Montant délimitant le quart des projets ayant les apports les plus faibles.

ans et moins continue à diminuer, celle des prêts de 18 à 20 ans augmente très significativement, surtout pour les projets incluant un prêt à 0 % et celle des prêts d'une durée supérieure à 20 ans, n'est plus marginale, puisqu'elle atteint 8 % dans l'ensemble des plans de financement. Les prêts sur 25 ans, notamment, sont de plus en plus souvent envisagés, puisque leur part a doublé en un an, passant de 3 % à 6 %.

#### Répartition des prêts principaux selon leur durée

Durée du prêt principal	AVEC PTZ		SANS PTZ		ENSEMBLE	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Moins de 15 ans	13 %	13 %	20 %	21 %	17 %	17 %
15 ans	44 %	38 %	36 %	30 %	39 %	33 %
16 à 19 ans	10 %	5 %	6 %	6 %	8 %	6 %
20 ans	29 %	35 %	35 %	36 %	32 %	36 %
Plus de 20 ans	4 %	9 %	3 %	7 %	4 %	8 %
Total	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

Cette évolution s'inscrit dans la tendance observée depuis 1999 et concerne l'ensemble des projets, y compris ceux dont leur financement intègre un prêt à 0 %, dans lesquels la durée du prêt principal est de moins en moins souvent déterminée par la durée du différé d'amortissement ; la part des prêts principaux sur 15 ans diminue d'ailleurs de façon considérable.

Cette évolution est très vraisemblablement liée à la conjoncture de l'accession : la reprise de 1999 et la bonne tenue du marché depuis lors ont entraîné une hausse des prix, alors que les fluctuations des taux d'intérêt ont été très limitées. L'apport personnel étant stable, les candidats à l'accession sont donc contraints de s'endetter plus lourdement, ce qui les conduit à envisager des durées de remboursements plus longues pour maintenir les mensualités à un niveau compatible avec leur revenu. L'allongement des prêts traduit aussi une confiance accrue des ménages dans l'avenir et marque un changement notable par rapport à la réticence des ménages devant un engagement de très longue durée, qui a caractérisé la majeure partie des années 90.

#### QUELQUES DONNÉES SUR LE MILIEU ASSOCIATIF DU LOGEMENT

Une étude a été réalisée par l'ANIL à la demande du Ministère de l'équipement, des transports et du logement dans le cadre du centenaire de la loi de 1901.

Le nombre d'associations en France est évalué à 800.000. Les associations ont un poids économique non

négligeable, puisque leur budget est estimé à 300 milliards de francs et qu'elles emploient plus d'un million de personnes. Le mouvement associatif ne cesse de se développer et cela souvent du fait de l'encouragement de la puissance publique dans de nombreux domaines.

Les associations oeuvrent dans des secteurs aussi divers que ceux de la défense des consommateurs, du sport, de la lutte contre le racisme, de la solidarité aux plus démunis, du tourisme, etc... Le logement n'a bien évidemment pas échappé au mouvement associatif.

Pour la majorité des français, selon un sondage réalisé par le CSA en 2001 relatif à l'image de la vie associative en France, « l'association est synonyme de bénévolat, d'aide et de but non lucratif. Elle est utile et indispensable et pallie certaines carences de l'Etat ». Dans quelle mesure cette image correspond-elle à la réalité dans le domaine du logement ? Pour tenter de répondre à cette question, et, plus généralement, mieux cerner l'activité des associations en matière de logement, leurs moyens d'actions et leur pratique, le réseau ANIL-ADIL a réalisé au premier semestre 2001 une enquête auprès d'un échantillon de ces associations. 21 ADIL ont participé à cette enquête et recueilli 203 questionnaires, sur l'analyse desquels se fondent les résultats présentés ici.

Le premier constat est celui de la diversité et de l'hétérogénéité du milieu associatif du logement : il est sans surprise et rejoint l'appréciation du Conseil d'Etat qui, dans son rapport public 2000 « Les associations et la loi de 1901, cent ans après » évoque, à propos du secteur associatif en général, « l'étonnante plasticité du dispositif de la loi de 1901 ».

Toutefois, au-delà de cette diversité, le domaine du logement présente certaines spécificités.

#### Des associations à vocation départementale et communale

Les territoires d'actions des associations sont, dans la grande majorité des cas, départementaux ou infra-départementaux :

- 40 % d'entre elles ont une activité qui s'étend sur l'ensemble d'un département ;
- 30 % se limitent au territoire d'une ou plusieurs communes.

Les autres interviennent en général dans un périmètre plus restreint (par exemple un quartier). Très rares sont, en revanche, celles qui couvrent une zone plus large que le département, par exemple la région ou le territoire national.

Ce constat s'explique assez naturellement par le rôle primordial du département en matière d'action sociale, même si, légalement, il ne dispose pas de compétences en matière de logement. De fait, le niveau du département est celui où sont mises en œuvre les politiques du logement par les échelons déconcentrés des services de l'Etat et les actions sociales pilotées par les instances départementales comme le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées ou le Conseil Départemental de l'Habitat. Les conseils généraux comptent d'ailleurs parmi les principaux financeurs des associations.

### **De nombreuses associations de création récente**

Sur les associations étudiées, la moitié a été créée de 1950 à 1979, l'autre moitié l'ayant été de 1980 à nos jours. Plus de 20 % des associations ont notamment vu le jour depuis le début des années 90 s'inscrivant généralement dans le cadre de la loi Besson du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement et de la loi relative à la lutte contre les exclusions du 29 juillet 1998.

Sans que l'on puisse affirmer, à cet égard, que les lois précitées aient favorisé la création d'associations, force est de constater que les actions conduites par ces nouvelles associations s'inscrivent davantage dans la mise en œuvre de ces politiques publiques.

Les trois-quarts des associations créées sont le fruit d'une initiative privée. La moitié d'entre elles sont créées par des personnes physiques, souvent des personnalités locales. Les autres ont été créées à l'initiative de collectivités publiques pour conduire une action déterminée.

### **Un développement récent de l'activité logement**

Le logement est un secteur qui a été investi par le mouvement associatif depuis une période déjà ancienne. L'activité « logement » stricto sensu est conduite depuis plus de vingt ans par plus de 60 % des associations. Mais 15 % environ d'entre elles en ont fait leur unique objet, et 40 % seulement la considèrent comme leur activité principale.

Depuis 1990, il semblerait que les associations se soient davantage tournées vers l'activité strictement « logement ». En effet, celles créées depuis cette date correspondent majoritairement à ce cas.

Il n'est pas facile de dresser une typologie des domaines d'interventions qui sont souvent connexes. Ainsi, par exemple, les associations qui développent princi-

palement une action opérationnelle assument souvent, parallèlement, une mission d'information.

L'enquête montre cependant que les domaines de l'information du public, de la défense des intérêts et de l'accompagnement social lié au logement, ainsi que l'accès au logement sont les principales préoccupations des associations puisque plus de la moitié d'entre elles ont investi ces secteurs.

En seconde position, viennent les domaines de l'aide au maintien, de la médiation locative, de la prévention des expulsions, de l'hébergement d'urgence, ainsi que de la représentation des familles et de la gestion locative. Ce groupe d'activités concerne près du tiers des associations.

L'accès et l'aide au maintien dans le logement, la gestion locative et l'accompagnement social ont connu une montée en puissance au cours des dix dernières années.

### **Essai de typologie**

L'extrême diversité du milieu associatif interdit la construction d'une véritable typologie. Toutefois, il est possible de caractériser les associations œuvrant dans le domaine du logement à l'aide de quelques critères stables : nature de l'activité, public concerné, affiliation à un organisme ou à un mouvement national, accès aux financements publics.

#### *Nature de l'activité*

Les activités constituant l'essentiel de l'action des associations en matière de logement peuvent être regroupées en quatre catégories :

- action opérationnelle ;
- étude, observation, coordination ;
- défense d'intérêts en général ;
- conseil, accompagnement.

Les associations interviennent majoritairement dans le domaine des actions opérationnelles (39 %) et dans celui du conseil et de l'accompagnement (32 %). La défense d'intérêts occupe une position non négligeable puisqu'un quart des associations déclarent travailler dans ce registre.

Enfin, près de 90 % des associations ne se cantonnent pas à une seule catégorie d'activités.

#### *Public concerné*

Les publics les plus concernés par l'activité logement des associations sont : les démunis (67 %), les jeunes (49 %), les familles (40 %) et les femmes (32 %).

Un tiers des associations déclare travailler à destination du « tout public ».

#### *Affiliation à un organisme national*

80 % des associations locales sont, selon des modalités diverses, affiliées à un organisme ou mouvement national. Elles trouvent, en effet, un double intérêt à une telle affiliation :

- l'efficacité : les associations « adhérentes » bénéficient d'un soutien logistique (dossiers techniques, conseils, outils informatiques, centres documentaires...) de l'organisme national qu'elles considèrent souvent comme un centre de ressources ;
- la crédibilité : dès lors qu'une association peut se prévaloir d'appartenir à un mouvement national, elle bénéficie d'une confiance et d'une reconnaissance plus facile de ses partenaires locaux. C'est particulièrement important pour les associations nouvellement créées qui profitent de la notoriété de leur réseau ou fédération pour asseoir leur existence.

L'affiliation facilite en outre l'obtention de l'agrément des pouvoirs publics, indispensable à l'exercice de certaines activités et conditionne souvent, de facto, l'accès aux financements publics.

#### *Nature des ressources*

L'enquête met en évidence la très forte part du financement public dans le mouvement associatif du logement. Cela se perçoit très aisément par le fait que 35,5 % des associations bénéficient à la fois de subventions de l'Etat, du département et des communes.

Dans le détail, le financement public se répartit de la manière suivante : les deux tiers des associations reçoivent un financement à un titre ou à un autre de l'Etat ; un pourcentage équivalent bénéficient de fonds départementaux ; un tiers seulement reçoivent des subventions des régions. La moitié des associations sont financées partiellement par les communes.

Rares sont celles qui ne bénéficient d'aucun financement public (associations locales de locataires ...).

#### *L'agrément*

75 % des associations bénéficient d'un agrément.

L'agrément est une forme d'habilitation donnée par l'Etat aux associations et les autorisant à exercer certaines activités. Acte unilatéral, il est délivré par le préfet sur demande de l'association.

La nécessité d'un agrément pour l'exercice de certaines activités est prévue par la loi : ainsi, par exemple, les

agréments pour la gestion de résidences sociales ou pour l'Aide au Logement Temporaire (ALT).

L'obtention de l'agrément revêt une grande importance car elle conditionne très souvent de fait l'octroi de subventions publiques.

#### **Participation et relations des associations au niveau local**

Plus de la moitié des associations ne participe à aucune instance locale du logement (PDALPD, CDH, Commission Départementale de Conciliation, etc.) et 10 % des associations sont présentes dans au moins trois instances.

Dans plus de 40 % des cas, les associations déclarent entretenir des relations avec le Conseil Général, la DDASS, la DDE, les bailleurs sociaux et les ADIL.

#### **Une tendance nette à la professionnalisation**

Dans la conscience collective, association rime avec bénévolat.

Pourtant, le mouvement associatif emploie un grand nombre de salariés dans des proportions non négligeables. En effet, 87 % d'entre elles ont au moins un salarié.

Il y a donc très peu d'associations reposant exclusivement sur le bénévolat, hormis les associations locales de locataires. Par ailleurs, 30 % des associations n'ont aucun bénévole. Plus d'un tiers d'entre elles a plus de dix salariés. Mais cela ne doit pas occulter l'importance du bénévolat, puisque la moitié des associations étudiées a plus de dix bénévoles. En outre, les membres du conseil d'administration assument le plus souvent leurs fonctions de manière bénévole.

La part des salariés est plus importante dans les activités logement que dans les autres activités. Les collaborateurs travaillant essentiellement sur le domaine du logement sont dans 50 % des cas salariés, ce qui n'est le cas que pour 30 % des collaborateurs toutes activités confondues.

La tendance à la professionnalisation est confirmée par la politique de recrutement menée par les associations. En effet, la moitié d'entre elles a recruté du personnel dans les cinq dernières années, à hauteur de deux salariés en moyenne. Dans 25 % des cas, l'embauche s'est faite sous contrat à durée indéterminée, témoignant ainsi de la nécessaire adaptation de l'emploi à la nature pérenne de l'activité logement. Par ailleurs, le recours aux emplois-jeunes est plutôt modéré (15 %).



Concernant la formation, il est intéressant de noter que la moitié des associations a recruté des salariés ayant un niveau d'études au moins égal à Bac + 2, en particulier le BTS. Plus de 10 % d'entre elles ont engagé des collaborateurs de niveau Bac + 3 et plus.

Enfin, plus d'un tiers des associations recherche du personnel ayant une compétence logement : juristes, conseillers en économie sociale et familiale, éducateurs. Les commentaires formulés dans les questionnaires recueillis montrent en effet que le droit du logement est perçu comme étant complexe et exige des compétences spécifiques de la part des collaborateurs.

De plus, la plupart des activités nécessitent une connaissance approfondie des filières, des acteurs et des outils de financement. L'activité des associations dans le domaine du logement s'apparente donc de plus en plus à de véritables métiers. Cette évolution, née des besoins croissants depuis dix à quinze ans en matière de droit au logement des démunis, est favorisée par les politiques du logement qui, depuis 1990, mettent de façon de plus en plus importante l'accent sur cette dimension.

#### LA PRISE EN COMPTE DES DÉPENSES DE TRANSPORT DANS LES PROJETS D'ACCESSION

Etude réalisée par Jean-Pierre BARDY (ADIL 75) pour la Direction régionale de l'Équipement d'Ile-de-France.

La dépense liée aux transports, fort conséquente dès que l'on s'éloigne des zones centrales de l'agglomération parisienne, est-elle prise en compte par les établissements financiers dans l'instruction des dossiers de prêts aux accédants à la propriété ? L'étude confiée par la DREIF à l'ADIL 75 a pour but de répondre à cette question, afin d'éclairer les pouvoirs publics sur les éventuels risques de surendettement liés à l'accession sociale en Ile-de-France.

Pour ce faire, l'ADIL 75 a interrogé une vingtaine d'établissements financiers intervenant dans le financement de l'accession à la propriété. L'exploitation des réponses montre que, si l'ensemble des prêteurs attache une grande importance à la situation actuelle des éventuels emprunteurs, l'analyse de la localisation du bien en relation avec le ménage occupe en revanche peu de place dans le processus décisionnel. Dans l'évaluation du « reste à vivre », critère généralement utilisé par les prêteurs, de préférence au seul taux d'effort, pour estimer la capacité de remboursement, il n'est en général guère tenu compte des dépenses de transports, lesquelles peuvent pourtant représenter des montants

importants lorsque le projet est situé en périphérie de l'agglomération. Dès lors, quand le reste à vivre calculé par les banques excède à peine le minimum fixé et que des dépenses de transport élevées doivent en être déduites, certains accédants peuvent se trouver en difficulté si le moindre incident survient.

Au vu de ce constat, l'ADIL 75 estime qu'il serait utile de poursuivre l'effort de connaissance des dépenses de transports engagé par l'Institut national de recherche sur les transports et la sécurité (INRETS) et d'engager une réflexion sur les modalités des dispositifs d'aide à l'accession et leur cohérence avec la politique des transports en Ile-de-France. Elle suggère également de rechercher les causes exactes de surendettement, en étudiant notamment l'impact de l'augmentation des coûts de transports que peut entraîner l'accession à la propriété en périphérie. Enfin, elle préconise une campagne de sensibilisation des candidats à l'accession, campagne qui pourrait être menée conjointement par les ADIL, les établissements financiers et les différentes professions concernées.

#### DE NOS PARTENAIRES

#### RAPPORT DU HAUT COMITÉ POUR LE LOGEMENT DES PERSONNES DÉFAVORISÉES

Dans son rapport de l'année 2001, le Haut Comité a examiné deux axes majeurs de la loi contre les exclusions : la réforme des attributions et la prévention des expulsions, dont il rappelle les procédures et établit un bilan chiffré extrêmement complet. Il s'est penché également sur la situation des ménages étrangers ou immigrés vis-à-vis du logement et l'évolution préoccupante des charges locatives.

Dans sa conclusion, le Haut Comité confirme le constat d'une application lente et inégale selon les territoires des réformes structurelles du « volet logement » de la loi contre les exclusions.

« La réforme des attributions liées aux compétences nouvelles de l'intercommunalité s'opère sur un mode défensif, sans lever véritablement les divergences d'appréciation sur les efforts à mener et les responsabilités de chacun des acteurs.

Les instances de dialogue partenarial, telles que les conférences intercommunales du logement, la conférence régionale en Ile-de-France, les instances de médiation pour les demandes au-delà d'un délai anormalement long ne sont pas encore opérationnelles et les retards de mise en place ne sont pas les seules raisons de leurs dysfonctionnements.

La prévention des expulsions est présentée comme une ambition majeure, or elle ne peut obtenir de résultats tangibles qu'à la condition d'une mobilisation forte, une coordination efficace et l'acceptation d'un changement d'approche dans l'action sociale, juridique et administrative.

Dans les départements où ces conditions sont réunies, des améliorations sont perceptibles. A l'opposé, l'immobilisme, le peu d'engagement, voire les blocages de certains départements, entraînent des effets contraires aux objectifs de la loi et augmentent le nombre de situations d'expulsions, avec ou sans concours de la force publique.

Le logement des ménages immigrés ou d'origine immigrée reste problématique dans la politique du logement. Les difficultés sont liées, aux yeux du Haut Comité, à plusieurs facteurs :

- une mauvaise répartition de l'habitat social dans les bassins de l'habitat ;
- une concentration de personnes à faibles ressources, parmi lesquelles la proportion de ménages immigrés est toujours plus forte que pour le reste de la population. Les catégories socio-professionnelles, le niveau de qualification et les difficultés d'accès à l'emploi expliquent en partie cette situation. »

Concernant les charges locatives et le coût du logement, le Haut Comité propose de déconnecter le forfait « charges » des aides au logement et de créer une allocation personnelle d'énergie permettant la concrétisation d'un droit à l'habitat et de l'accès à des services indispensables de nos jours.



## ■ EURO : CONVERSIONS RÉGLEMENTAIRES OU CONVENTIONNELLES

Différents textes convertissent les montants des prêts et aides en euro ; en voici les références :

**Prêt 1 % logement** : pour les montants réglementaires des arrêtés du 16.3.92 et du 6.8.93 (DOM) : arrêtés du 28.12.01 (JO du 1.1.02). Pour les montants conventionnels tels que, « prêt sécuri-pass », « aide mobili-pass », plancher des prêts accession, « pass-travaux » : décision du conseil d'administration de l'UESL du 11.10.01.

**Prêt à taux zéro** : note de la SGFGAS n° 23.

**Epargne logement** : arrêté du 3. 9. 01 (JO du 11.9.01).

**AL** : décret du 31.7.01 et arrêté du 31.7.01 (JO du 2.8.01)

**APL** : arrêté du 30 juillet 2001 (JO du 31.7.01) et circulaires CNAF des 28.11.01; 7.12.01; 18.12.01

**PALULOS**, prime à l'amélioration des logements locatifs sociaux : décret du 18.9. 01 (JO du 20.9.01).

## ■ AIDE AUX SINISTRÉS DE TOULOUSE

■ **Prêt à taux zéro (décret du 25.10.01 : JO du 26.10.01 et arrêté du 3.1.02 : JO du 12.1.02)**

Des dérogations aux conditions d'obtention du prêt à taux zéro sont prévues :

La condition de primo-accédant n'est pas exigée pour les particuliers qui attestent que les dommages causés à leur logement par les événements survenus à Toulouse le 21 septembre 2001 nécessitent la réalisation ou l'acquisition d'un autre logement.

Le prêt à taux zéro peut être accordé pour une acquisition sans travaux d'amélioration ou une acquisition-amélioration, quelle que soit la quotité de travaux à effectuer.

Le logement financé avec le prêt à taux zéro peut avoir moins de vingt ans.

Pour bénéficier de ces dérogations, la demande de prêt doit être présentée avant le 31 décembre 2002.

### ■ 1 % logement (communiqué de l'UESL du 26.10.01)

Un dispositif exceptionnel d'application immédiate, interviendra en complément des indemnités versées par les assureurs et des subventions de l'Etat :

- Une aide aux travaux de remise en état pour les propriétaires occupants, par une extension du prêt Pass-travaux au taux de 1,5 % l'an à tous les sinistrés :
  - dans la limite du reste à charge, déduction faite des diverses indemnisations et subventions, avec un plafond de 100.000 F (15.244,90 €) pour les salariés du secteur privé non agricole et de 50.000 F (7.622,45 €) ou 60.000 F (9.146,94 €) selon les revenus pour les autres sinistrés ;
  - avec des possibilités de préfinancement au même taux et dans la limite des plafonds ci-dessus, en attente des versements des indemnisations et subventions.

Les demandes de prêt doivent être déposées avant le 31 décembre 2002 et les travaux réalisés avant le 31 décembre 2003.

- Une aide au relogement en locatif des sinistrés, par une extension à tous les sinistrés, quel que soit leur statut à l'égard du 1 % logement, des aides Loca-Pass qui permettent de financer gratuitement le dépôt de garantie et de garantir le paiement du loyer et des charges locatives en cas d'impayé.
- Une aide au maintien des locataires HLM dans leur logement, par un report gratuit au premier trimestre 2002 des échéances des prêts des CIL / CCI aux organismes d'HLM qui ne recouvrent pas momentanément le loyer des locataires dont les logements sont gravement endommagés.

### ■ PRIMES À L'ACCESSION (communiqué du Secrétariat d'Etat au Logement : 15.10.01)

A titre expérimental, seront attribuées d'ici décembre 2002 :

- 1.000 primes pour l'accession très sociale à la propriété dans les zones urbaines « attractives » (protocole du 15 octobre 2001 signé par Mme Marie-Noëlle LIENEMANN, Secrétaire d'Etat au logement, M. Guy HASCOET, Secrétaire d'Etat à l'économie solidaire et M. Jean-Louis DUMONT, président de la Fédération Nationale des Coopératives HLM) ;
- 1.000 primes pour l'accession sociale à la propriété en zones urbaines sensibles (appel à projet expérimental PTZ / Renouvellement urbain du 15 octobre 2001).

Il n'est pas prévu de texte réglementaire pour la mise en oeuvre de ces deux primes.

### ■ La prime à l'accession très sociale dans les zones urbaines attractives (PATS)

Elle sera accordée sous condition de ressources pour l'accession à la propriété d'une résidence principale répondant à un certain nombre de critères de prix, de qualité et d'insertion urbaine.

#### Conditions à remplir par le bénéficiaire

Il doit être titulaire du prêt à taux zéro associé à un PAS.

Ses revenus fiscaux de référence n-2 (ou s'ils sont disponibles et inférieurs, les revenus de l'année n-1) ne doivent pas dépasser 12.638,18 € pour un isolé ou un couple, majorés de 1.524,49 € par personne à charge.

La sélection des ménages est assurée par le maître d'ouvrage (un organisme HLM), conjointement avec la commune si elle a participé au financement de l'opération dans le respect de l'égalité des droits et en vue notamment de permettre à ces ménages d'occuper un logement correspondant à leur composition.

Bénéficiaire d'une attention particulière :

- les ménages ayant des difficultés spécifiques de logement, notamment ceux visés par le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées ;
- les ménages qu'un nouvel emploi conduit à changer de résidence ;
- les familles que l'opération d'accession projetée permettrait de regrouper ou rapprocher lorsque l'éloignement entraîne des difficultés particulières ;
- les ménages que l'opération d'accession projetée permettrait de rapprocher de leur lieu de travail ou des équipements correspondant à leurs besoins.

#### Critères d'éligibilité des opérations

*Il s'agit des opérations réalisées par un organisme HLM, favorisant notamment la mixité sociale dans une zone tendue (plus particulièrement dans les agglomérations de plus de 50.000 habitants).*

Les projets sont adressés au comité national d'agrément (qui est composé d'un représentant de chacune des fédérations d'organismes HLM, du Haut Comité aux Personnes Défavorisées, de l'ANIL, du Secrétariat d'Etat à l'économie solidaire, et de la DGUHC). Il émet sur les projets un avis consultatif d'agrément. Le Secrétariat d'Etat au Logement délivre l'agrément qui ouvre le bénéfice de la subvention ; le maître d'ouvrage (organisme HLM) s'engage à proposer en complément de la sécurisation offerte par le PAS, les trois niveaux

de sécurisation définis par les HLM : assurance revente, garantie de rachat, garantie de relogement

#### Montant de la prime

10.700 € (environ 70.000 F). La prime est versée à l'organisme HLM qui s'engage à minorer d'autant le prix de vente. La prime est mise en oeuvre par le Secrétariat d'Etat au Logement.

#### ■ La prime à l'accession sociale en ZUS

##### Bénéficiaires

Les ménages dont les ressources respectent les plafonds du prêt à taux zéro. La sélection des ménages est assurée par le maître d'ouvrage (promoteur privé ou HLM) conjointement avec la commune, si elle a participé au financement de l'opération, dans le respect de l'égalité des droits et en vue notamment de permettre à ces ménages d'occuper un logement correspondant à leur composition.

##### Critères d'éligibilité

*Il s'agit d'opérations réalisées par un promoteur privé ou HLM*

Le projet est constitué de logements en individuel groupé et en maisons individuelles (hors copropriété). Il présente des qualités architecturales, urbaines et de confort qui facilitent son insertion dans son environnement présent et favorisent la mixité sociale dans les zones concernées.

Le prix des logements, avant déduction de la subvention forfaitaire, est inférieur à celui de logements de confort et de surface équivalents situés dans des zones plus valorisées.

Le projet prend en compte les préoccupations liées au développement durable et privilégie notamment l'emploi de méthodes favorisant la maîtrise des charges. Il doit avoir été conçu en étroite relation avec les collectivités publiques concernées.

#### Montant de la prime

10.700 € (environ 70.000 F) La prime est accordée aux maîtres d'ouvrage dont le projet aura été retenu par le comité national d'agrément qui est composé de la Délégation Interministérielle à la Ville, de l'Union Nationale HLM, de la Fédération Nationale des Promoteurs Constructeurs, d'une personne qualifiée dans le domaine de l'architecture et de la qualité, et du Secrétariat d'Etat au Logement ; il est présidé par le Secrétariat d'Etat au Logement.

■ **1 % LOGEMENT (conventions Etat / UESL : 11.10.01 et 11.12.01 et avenant à la convention du 14.5.97)**

#### ■ La convention cadre Etat / UESL du 11 octobre 2001

repose sur les axes suivants :

- le renforcement de l'action du 1 % dans la politique de renouvellement urbain sous une double forme : création d'une société foncière urbaine et participation à la politique de démolition-reconstruction engagée par les pouvoirs publics ;
- la prolongation de la convention du 3 août 1998 jusqu'à fin 2006 et le maintien de l'essentiel des emplois du 1 % logement en procédant en tant que de besoin aux arbitrages nécessaires.

■ **La convention du 11 décembre 2001** valide et rend définitivement applicable la convention cadre du 11 octobre 2001. Elle précise les modalités de création d'une société foncière et la participation financière du 1 % logement à la politique de démolition construction engagée par les pouvoirs publics.

● **L'association foncière** aura pour objet de développer une offre locative destinée en priorité aux salariés des entreprises du secteur assujetti au 1 % logement. A l'issue d'un délai qui ne pourra être inférieur à quinze ans, les logements pourront être cédés aux régimes de retraites complémentaires obligatoires par répartition des salariés du secteur privé. A moyen terme, 1,06 MDs € par an provenant du 1 % logement alimenteront l'association foncière.

Association loi de 1901, dont le conseil d'administration est composé à parité de représentants des organisations de salariés et de représentants des organisations des employeurs, et auquel participent deux commissaires du gouvernement, l'association foncière aura pour mission :

- de réaliser 40 % de ses investissements dans les quartiers faisant l'objet de démolitions. Dans le but de favoriser la mixité sociale, les logements réalisés ne seront pas soumis à condition de ressources ;
- d'investir, pour le reste, dans les territoires où l'offre de logements locatifs est insuffisante, et plus particulièrement les communes visées par la loi SRU qui fixe un objectif de 20 % de logements sociaux pour certaines agglomérations urbaines.

L'objectif global d'occupation est fixé à un tiers des ménages ne dépassant pas 60 % du plafond de ressources d'accès à un logement social (équivalent PLA-I), un tiers des ménages entre 60 % et 100 % de ce plafond (équivalent PLS) et un troisième tiers entre 100 et 130 % de ce plafond (équivalent PLS).

Les logements seront conventionnés à l'APL, ce qui leur donnera droit au taux réduit de TVA par le biais du PLS et les fera entrer dans le décompte de la loi SRU, là où elle s'applique (les investissements de l'association foncière ne pourront représenter plus de 30 % des objectifs en logements sociaux fixés).

La construction et la gestion des immeubles seront déléguées à des opérateurs professionnels, après publicité et mise en concurrence.

- **Concernant la politique de démolition**, la participation du 1 % logement prendra la forme :
  - d'un financement des opérations de démolition des logements sociaux subventionnés par l'Etat, avec une subvention de base pour toutes les opérations autorisées par l'Etat, et une subvention complémentaire et substantielle pour certaines opérations intégrées à des projets de renouvellement urbain, donnant lieu en contrepartie à une cession de terrains ou de droits à construire au bénéfice de l'association foncière ;
  - de la bonification de l'enveloppe de prêts pour le renouvellement urbain ;
  - d'un financement des opérations de démolition dans les copropriétés dégradées et de l'amélioration de l'équilibre financier des opérations des PLUS « construction-démolition » de façon à maintenir un loyer raisonnable pour les locataires.

Le pilotage des interventions au titre du renouvellement urbain sera assuré par une commission nationale « 1 % et renouvellement urbain » constituée de représentants de l'Etat, de l'association foncière, de bailleurs sociaux et de l'UESL, qui sera chargée d'assurer, dans un cadre concerté, la programmation du financement du 1 % logement aux opérations de démolition de logements sociaux.

Un pilotage au niveau local est également prévu sous l'égide du préfet.

En outre, lorsqu'un programme local de l'habitat a été élaboré au niveau de l'agglomération, les représentants locaux de l'association foncière seront associés au comité de suivi du PLH.

**Entrée en vigueur de la convention** : les dispositions législatives nécessaires pour la mise en place de l'association foncière ont été adoptées dans le cadre de la loi de finances pour 2002.

#### ■ L'avenant à la convention du 14 mai 1997 (signature 11.10.01)

● **Les aides du « loca-pass » sont étendues aux étudiants boursiers** d'Etat et la notion d'étudiant salarié est redéfinie.

● Un effort particulier est consenti en direction des **copropriétés dégradées** pour tous les propriétaires occupants ou bailleurs.

A cet effet, les « pass-travaux » sont étendus et portés à un montant maximal de 18.000 € pour permettre la résorption des copropriétés dégradées faisant l'objet d'une convention d'OPAH, ou d'un plan de sauvegarde, ou situées dans le périmètre d'un grand projet de ville (GPV) ou d'une opération de rénovation urbaine (ORU) ou frappées d'un arrêté d'insalubrité ou de péril.

● Un renforcement de l'action préventive et curative auprès **des accédants en difficulté** est prévue.

Une aide, sous la forme d'une avance remboursable, pourra être accordée en droits ouverts à tous les salariés du secteur assujetti en situation de déséquilibre financier dont les revenus sont inférieurs aux plafonds de ressources des bénéficiaires du prêt taux zéro.

Les modalités de cette action seront fixées par avenant aux conventions du 3 août 1998 et du 4 février 1999 :

- En lien avec les FAAD lorsqu'ils existent, le 1 % logement peut refinancer les prêts immobiliers onéreux. L'aide est accordée après examen de la possibilité de redressement de la situation et non en droits ouverts. L'intervention du 1 % peut aller jusqu'à 100 % des sommes dues, dans la limite de 40.000 € et conduire à un taux d'effort de 35 % net. (Les modalités du concours du 1 % doivent encore faire l'objet d'une délibération du Conseil d'administration de l'UESL).

- Pour les dossiers les plus difficiles, les collecteurs peuvent faciliter les opérations de rachat des logements des accédants et de transformation en logements locatifs.

- Le financement d'opérations innovantes (production de grands logements, opérations d'insertion par le logement type IGLOO, opérations PALULOS avec réduction de quittance.

- Le maintien de l'effort pour le financement de logement locatif très social (PLA-I).

- Le financement d'opérations locatives réalisées dans le parc public ou privé et destinées principalement aux travailleurs saisonniers.

- La reconduction du dispositif pour les foyers de travailleurs migrants.

#### ■ CUMUL PRÊT 1 % LOGEMENT / PRÊT A 0% (Rép. Min. JO AN : 26.11.01)

Une recommandation de l'UESL du 24 décembre 1998 prévoit une priorité d'attribution des prêts accession pour les opérations ne bénéficiant pas d'un prêt à taux zéro. Cette recommandation, qui n'est pas une interdiction, repose sur le constat que le contexte actuel marqué par le niveau relativement peu élevé des taux d'intérêt rend moins efficace l'intervention du 1 % logement dans le domaine de l'accession à la propriété.

#### ■ CUMUL PRÊT 1 % LOGEMENT / ANAH (arrêté du 28.12.01 : JO du 1.1.02)

En cas de cumul d'une subvention ANAH et d'un prêt 1% logement, le bailleur qui choisit de ne pas passer de convention avec l'Etat, doit respecter le plafond de loyers du dispositif « Besson ». Les ressources du locataire ne doivent pas dépasser les plafonds de ce même dispositif, qui se substituent à l'ancienne méthode de calcul (150 et 170 % des plafonds HLM).

#### ■ RÉFORME DE L'ANAH

La réforme de l'ANAH contenue dans la loi SRU (art. 185) s'est concrétisée avec la parution de plusieurs textes réglementaires (décret du 20.4.01 : JO du 22.4.01; arrêté du 28.12.01 : JO du 3.1.02; arrêtés du 31.12.01 : JO du 3.1.02 ; arrêté du 28.12.01 : JO du 8.1.02). Les nouvelles dispositions ont fait l'objet d'une instruction de l'ANAH du 21.12.01 (non publiée).

Désormais, l'ANAH peut intervenir en faveur des propriétaires occupants. Dorénavant, peuvent donc bénéficier des aides de l'ANAH :

- les propriétaires bailleurs ;
- les propriétaires occupants ;
- les locataires qui souhaitent réaliser des travaux visant à adapter le logement aux normes de sécurité, de salubrité, d'équipement et de confort du logement (dans ce cas, le locataire doit obtenir l'accord de son propriétaire ;
- les syndicats de copropriétaires (pour les travaux portant sur les parties communes de la copropriété), dans les immeubles en plan de sauvegarde ou situés dans une OPAH copropriété dégradée ;
- les organismes HLM ou les SEM (pour des opérations de réhabilitation en vue de la revente de logements

acquis dans les copropriétés faisant l'objet d'un plan de sauvegarde) ;

- les communes qui se substituent à un propriétaire et exécutent d'office les travaux concernant un immeuble qui fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril ;
- les organismes agréés qui contribuent au logement des personnes défavorisées dans le cadre d'un bail à réhabilitation ou les organismes agréés qui louent ou sous-louent des logements à titre temporaire à des personnes en difficulté.

*La commission d'amélioration de l'habitat apprécie l'opportunité d'accorder la subvention en fonction de l'intérêt économique, social ou environnemental du projet. Il est tenu compte des priorités fixées par le conseil d'administration de l'ANAH ainsi que du programme d'action défini localement.*

#### ■ Les travaux subventionnables

Les travaux qui peuvent être subventionnés par l'ANAH sont : les travaux de réparation, d'assainissement, d'amélioration et d'adaptation des logements ainsi que l'exécution de travaux de transformation en logements de locaux non affectés à usage d'habitation tels qu'ils ont été arrêtés par le Conseil d'Administration de l'ANAH.

La liste de travaux est commune à toutes les catégories de bénéficiaires et correspond à quatre catégories de travaux :

- les travaux destinés à l'amélioration de l'habitat en matière de sécurité, de salubrité ou d'équipement des immeubles ;
- les travaux destinés à l'amélioration de l'habitat en matière de sécurité, de salubrité ou d'équipements des logements ;
- les travaux d'accessibilité ou d'adaptation aux personnes âgées / à mobilité réduite / handicapées physiques ;
- les travaux favorisant le développement durable (économies d'énergie, économies d'eau, isolation acoustique).

Sont exclus des aides de l'ANAH :

- les travaux destinés exclusivement à l'embellissement des locaux et les travaux de petit entretien ;
- les travaux de réhabilitation lourde qui, ayant pour effet d'apporter une modification importante au gros oeuvre ou d'accroître sensiblement le volume ou la surface des locaux d'habitation, équivalent à une reconstruction, à moins qu'ils ne soient réalisés sur un immeuble faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou

qu'ils constituent la transformation en logements de locaux affectés à un autre usage.

Les travaux de ravalement sont pris en compte, hors les travaux de simple entretien. De même peuvent dorénavant bénéficier d'une aide les travaux de finition consécutifs à une opération de réhabilitation globale (exemple : les peintures).

Les extensions de logements peuvent être financées si elles ne dépassent pas 14 m<sup>2</sup> de surface habitable par logement ou 20 m<sup>2</sup> pour les travaux d'adaptation des logements des personnes âgées ou handicapées (création d'une unité de vie avec notamment cuisine, salle de bains, wc et chambre).

La création de locaux annexes liés aux parties communes des immeubles peuvent également être financés dans la limite de 14 m<sup>2</sup> par immeuble.

#### ■ Les conditions de ressources pour les propriétaires occupants

Les propriétaires occupants, ou les personnes qui désirent bénéficier d'une subvention pour effectuer des travaux dans le logement dont leurs ascendants, descendants ou ceux de leur conjoint, concubin ou partenaire sont propriétaires ou usufruitiers doivent respecter des conditions de ressources.

#### Il existe plusieurs plafonds de ressources.

Dans tous les cas l'ensemble des revenus fiscaux de référence des personnes qui occuperont le logement est à prendre en compte. La comparaison se fait avec l'année n-2 ou dans certains cas l'année n-1.

#### - Plafond de ressources de base (arrêté du 31.12.01 : annexe 1)

Nombre de personnes composant le ménage	Ile-de-France (en €)	Province (en €)
1	11.403	7.895
2	16.737	11.547
3	20.100	13.887
4	23.470	16.224
5	26.851	18.571
Pers. suppl.	3.373	2.339

#### - Ce plafond peut être majoré de :

- 220 % pour les travaux réalisés dans le cadre d'une OPAH relative aux inondations survenues dans le département de la Somme début avril 2001 ;

- 245 % pour les travaux réalisés dans le cadre de l'OPAH relative à la catastrophe survenue à Toulouse le 21 septembre 2001 ainsi que pour les travaux réalisés dans le cadre des OPAH relatives à la réduction de la vulnérabilité des logements et immeubles en Bretagne

en application des décisions de comité interministériel de l'aménagement et du développement du territoire du 9 juillet 2001 ;

- 115 % pour les opérations à caractère expérimentales particulières mises en œuvre avant le 3 janvier 2002 (arrêté du 31.12.01).

#### - Plafond de ressources majoré dans certaines situations particulières :

- travaux réalisés sur les parties communes des immeubles ou logements faisant l'objet d'un plan de sauvegarde ou situés dans le périmètre d'une OPAH « copropriété dégradée » ;

- travaux résultant de la mise en œuvre d'un arrêté d'insalubrité ou de péril ;

- travaux spécifiques d'adaptation de l'immeuble ou de logements aux besoins des personnes handicapées (arrêté du 31.10.01 : annexe 2).

Nombre de personnes composant le ménage	Ile-de-France (en €)	Province (en €)
1	15.204	12.146
2	22.316	17.764
3	26.800	21.364
4	31.924	24.959
5	35.801	28.570
Pers. suppl.	4.498	3.598

#### - Plafond pour les propriétaires occupants « très sociaux » qui permet de bénéficier de subventions plus importantes (fixé par le conseil d'administration de l'ANAH)

Nombre de personnes composant le ménage	Ile-de-France (en €)	Province (en €)
1	7.602	6.073
2	11.158	8.882
3	13.400	10.682
4	15.647	12.479
5	17.900	14.285
Pers. suppl.	2.249	1.799

#### ■ Les immeubles concernés

Toute référence à la contribution sur les revenus locatifs est supprimée.

Les immeubles ou les logements doivent être achevés depuis quinze ans au moins à la date de la notification de la décision d'octroi de subvention.

Le délai est ramené à dix ans pour les travaux portant sur les parties communes d'un immeuble faisant l'objet d'un plan de sauvegarde.

Les délais peuvent ne pas être exigés lorsque les travaux concernent l'adaptation des logements aux

besoins spécifiques des personnes handicapées ou des personnes appelées à travailler la nuit ou lorsqu'ils visent à économiser l'énergie.

Enfin, la commission d'amélioration de l'habitat peut déroger, à titre exceptionnel à la condition de délai d'achèvement en fonction de l'urgence et de l'intérêt des travaux à réaliser dans les situations suivantes :

- arrêté de péril ;
- arrêté de catastrophe naturelle ou majeure ;
- logement situé dans le périmètre d'une OPAH copropriété dégradée ou en plan de sauvegarde ;
- réalisation de travaux d'isolation phonique dans le cadre du programme national de lutte contre le bruit des travaux terrestres.

### ■ Les obligations des bénéficiaires des subventions

#### - Propriétaire occupant : conditions d'occupation

Le logement doit être occupé à titre de résidence principale c'est-à-dire pendant huit mois au moins par an, sauf obligations professionnelles, raison de santé ou cas de force majeure nécessitant un changement de résidence principale. L'occupation doit intervenir dans un délai d'un an à compter de la déclaration d'achèvement des travaux ou dans un délai de trois ans lorsque le logement est destiné à être occupé personnellement par le bénéficiaire de l'aide dès sa mise à la retraite.

L'autorisation de louer le logement à titre de résidence principale avec maintien de la subvention peut être donnée par la commission d'amélioration de l'habitat.

Dans ce cas, la location se fait dans les mêmes conditions que la location dans le cadre d'un prêt à taux zéro.

#### - Propriétaire bailleur : engagement de louer

Le propriétaire bailleur doit s'engager à louer le logement à titre de résidence principale pendant une durée de neuf ans à compter de la déclaration d'achèvement des travaux. A l'issue des travaux, le logement doit répondre aux caractéristiques de la décence.

Cependant, la durée de location peut être ramenée à six ans en cas de reprise du logement à titre de résidence principale par le bénéficiaire de l'aide, son conjoint, son concubin ou son partenaire « pacsé » ou par leurs ascendants ou descendants. En outre, l'occupation du logement n'est pas exigée si, après une vacance supérieure à un an, le propriétaire apporte la preuve qu'il a mis en œuvre tous les moyens nécessaires à la recherche d'un locataire.

### ■ Calcul de la subvention

La subvention de l'ANAH est calculée en pourcentage de la dépense subventionnable dans la limite,

- d'un plafond distinct pour les parties privatives (L) et pour l'immeuble (M), pour les propriétaires bailleurs,
- d'un plafond forfaitaire, pour les propriétaires occupants.

#### Plafond de travaux pour les propriétaires occupants :

Le plafond est un montant forfaitaire par logement que les travaux portent sur l'intérieur du logement (parties privatives dans les copropriétés) ou sur l'immeuble (parties communes en copropriété).

- travaux situés dans le secteur diffus ou en OPAH classique (hors propriétaires très sociaux) : 11.000 € HT ;
- travaux de sortie d'insalubrité et de péril : 26.000 € HT ;
- travaux pour les propriétaires très sociaux et tous les autres cas : 13.000 € HT.

#### Les taux de base des subventions sont modifiés<sup>3</sup> :

- 20 % pour les propriétaires occupants ;
- 20 % pour les propriétaires bailleurs ;
- 35 % pour les propriétaires occupants très sociaux.

Un taux **majoré** peut être appliqué en fonction de la situation particulière du logement<sup>3</sup> et de son implantation géographique (en zone PLI ou hors zone PLI)<sup>4</sup>.

- *Logements conventionnés en OPAH ou en PIG (programme d'intérêt général) :*

- 50 % en OPAH ou en PIG zone PLI ;
- 35 % en OPAH hors zone PLI.

- *Logements loués sous le régime loi de 48*

- 50 % en zone PLI ;
- 35 % hors zone PLI.

- *Logements à loyers intermédiaires dans le cadre d'une OPAH ou d'un PIG*

- 35 % en zone PLI ;
- 20 % hors zone PLI.

- *Programmes sociaux thématiques (PST)*

- 70 % en zone PLI ;
- 50 % hors zone PLI.

<sup>3</sup> Les taux de subvention indiqués sont des maxima qui peuvent être minorés en fonction de la nature, de la qualité ou de l'intérêt économique social ou environnemental de l'opération.

<sup>4</sup> Les zones PLI sont des zones à loyers tendus : l'Ile-de-France, les grandes métropoles régionales, la façade méditerranéenne, la côte basque, les zones frontalières.



- *Logements d'insertion privé (LIP)*
- 70 % en zone PLI ;
- 40 % hors zone PLI.
- *OPAH expérimentale de renouvellement urbain ou de revitalisation rurale*
- 30 % pour les propriétaires occupants (hors propriétaires très sociaux) ;
- 35 % pour les propriétaires occupants très sociaux ;
- de 20 à 70 % pour les propriétaires bailleurs selon leur engagement social et le lieu de situation de l'immeuble.

- *Sortie d'insalubrité ou de péril*

Pour les propriétaires bailleurs

- travaux sur l'immeuble : 50 % avec déplafonnement possible ;
  - travaux sur le logement : 20 à 70 % selon l'engagement social du bailleur et le lieu de situation de l'immeuble avec déplafonnement possible ;
- Pour les propriétaires occupants : le taux est de 50 % avec un plafond forfaitaire de 26.000 €HT.

- *OPAH copropriété dégradée ou immeuble en plan de sauvegarde*

Travaux sur les parties communes : deux taux de subventions sont appliqués :

- 35 % en OPAH copropriété dégradée ; avec plafond forfaitaire de travaux de 13.000 € HT pour les propriétaires occupants ;
- 50 % en plan de sauvegarde.

Travaux sur les parties privatives du logement :

- 30 % pour les propriétaires occupants (hors propriétaires très sociaux) avec plafond de travaux de 13.000 €HT ;
- 35 % pour les propriétaires occupants très sociaux avec plafond de travaux de 13.000 €HT ;
- de 20 à 70 % selon l'engagement social des propriétaires bailleurs et le lieu de situation de l'immeuble.

- *Intervention spécifique à caractère social de l'ANAH*

Taux de subvention maximum : 70 % avec un plafond de travaux limité à 8.000 €HT

Cela concerne les opérations suivantes :

- la réalisation de travaux dans leur logement par des locataires défavorisés au sens de la loi du 31 mai 1990 relative à la mise en œuvre du droit au logement ;
- la réalisation de travaux par un organisme agréé par le préfet pour le logement des personnes défavorisées, à condition que cet organisme soit locataire du logement et le mette à la disposition de personne(s) défavorisée(s) ;
- la réalisation de travaux d'élimination ou d'isolation des peintures contenant du plomb, tant pour les propriétaires occupants que pour les propriétaires bailleurs ;

- la réalisation de travaux d'accessibilité et d'adaptation de l'immeuble ou du logement aux personnes handicapées ou aux personnes âgées, tant pour les propriétaires occupants que pour les propriétaires bailleurs ;
- la réalisation de travaux par des propriétaires bailleurs, non assujettis à l'impôt sur le revenu.

### ■ L'écrêtement de la subvention

Le montant de la subvention versée par l'ANAH ne peut avoir pour effet de porter le montant des aides publiques directes à plus de 80 % du montant prévisionnel de la dépense subventionnable.

L'écrêtement s'opère au moment du versement de la subvention sur la base des financements acquis ou demandés à cette date et déclarés par le bénéficiaire.

Constituent des aides publiques intégrées dans le calcul du taux plafond : les subventions de l'Etat, des collectivités territoriales et de leur établissements publics à caractère administratif et de la Communauté européenne.

Les aides des caisses de retraite, de la CAF, de la CNAM et d'EDF, ne sont pas prises en compte.

### Cas dérogatoires au plafond de 80 %

Le plafond des aides publiques pour financer les travaux peut être porté à 100 % de la dépense subventionnable HT :

- dans les agglomérations concernées par la taxe sur les logements vacants, lorsque le logement est conventionné après travaux ;
- dans les communes soumises à l'obligation de disposer sur leur territoire de 20 % de logements sociaux, lorsque le logement est conventionné après travaux ;
- dans les immeubles en plan de sauvegarde ou situés dans le périmètre d'une OPAH « copropriété dégradée » ;
- dans les logements ou immeubles faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril, pour les aides destinées aux propriétaires occupants ou aux personnes assurant en leur lieu et place la charge effective des travaux ;
- pour les immeubles concernés par un arrêté de catastrophe naturelle ou pour les travaux consécutifs aux tempêtes, ouragans, cyclones ;
- pour les interventions à caractère très social, lorsqu'elles concernent des propriétaires occupants « très sociaux » ou des personnes ayant la charge effective des travaux à leur place.

### ■ Seuil minimum des travaux

Pour être attribuée, la subvention doit porter sur un montant minimum de 1.500 € HT sauf pour les interventions à caractère très social pour lesquelles aucun seuil n'est exigé. Il s'agit :

- des travaux réalisés par des propriétaires occupants « très sociaux » ;
- des travaux réalisés dans le champ des interventions spécifiques à caractère social (travaux d'adaptabilité aux personnes handicapées ou âgées, élimination ou confinement des revêtements ou peintures au plomb, travaux réalisés par des propriétaires impécunieux, ou par des organismes agréés dans le cadre du PDALPD) ;
- des travaux réalisés dans le cadre d'une OPAH copropriété dégradée ;
- des travaux réalisés en plan de sauvegarde.

### ■ Réalisation des travaux

Les travaux doivent être exécutés par des entreprises professionnelles du bâtiment inscrites au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers ou légalement installées dans un pays membre de l'Union européenne ou par des entreprises d'insertion ayant conclu une convention avec l'Etat. L'intervention des entreprises doit comprendre la fourniture et la mise en œuvre des matériaux et équipements. L'achat direct de matériaux par le propriétaire exclut l'opération du bénéfice d'une subvention ANAH.

Pour les travaux supérieurs à 100.000 €HT et pour les travaux de grosses réparations et de restructuration effectués sur les parties communes d'un immeuble en plan de sauvegarde et pour les travaux de sortie de péril ou d'insalubrité ou situé dans le périmètre d'une OPAH « copropriété dégradée », une mission de maîtrise d'œuvre doit être réalisée par un maître d'œuvre professionnel, architecte ou agréé en architecture.

Les travaux doivent être achevés dans le délai de trois ans suivant la date de notification de la décision de subvention, ou pour les travaux concernant le logement des personnes handicapées, des personnes âgées, des personnes appelées à travailler la nuit et pour les travaux d'économie d'énergie dans un délai de cinq ans sauf prorogation maximale d'un an, accordée par l'ANAH. La prorogation peut être accordée lorsque des circonstances extérieures à la volonté du demandeur ont fait obstacle à la réalisation des travaux, tels que :

- un motif d'ordre familial;
- un litige avec une entreprise ;
- un refus de financement par un établissement bancaire.

### ■ Primes spécifiques complémentaires

Une prime peut être attribuée par l'ANAH en complément d'une subvention.

#### *Pour les économies d'énergie*

Un propriétaires bailleur ou occupant peut obtenir une prime de :

- 80 €par fenêtre remplacée.
- 900 € pour une chaudière à condensation.

**NB** : les primes pour les chaudières basse température sont supprimées.

#### *Pour remise sur le marché locatif de logements vacants*

- dans les huit agglomérations où s'applique la taxe sur les logements vacants, les logements vacants avant le 1<sup>er</sup> avril 2001, qui font l'objet de travaux avec une aide de l'ANAH et d'un engagement du propriétaire bailleur (conventionnement, loyer intermédiaire, PST...), peuvent bénéficier d'une prime de 3.000 €;
- pour les logements vacants avant le 1<sup>er</sup> avril 2001 et qui font l'objet d'un financement au titre d'un PST ou d'un LIP, le montant de la prime est de 3.000 €;
- dans les communes concernées par l'obligation d'atteindre le taux de 20 % de logements sociaux dans un délai de 20 ans en application de l'article 55 de la loi SRU (CCH : art. L. 302-5), les logements qui sont vacants avant le 1<sup>er</sup> avril 2001, et qui font l'objet d'un engagement du bailleur lié à une aide de l'ANAH, peuvent bénéficier d'une prime de 1.500 € à condition que la commune concernée verse au propriétaire une somme équivalente ;
- pour les logements vacants avant le 1<sup>er</sup> avril 2001 et loués à des organismes agréés aux fins de sous-locations à des personnes défavorisées après réalisation de travaux financés par l'ANAH, le montant de la prime est de 1.500 €

### ■ Cumul de l'ANAH avec d'autres dispositifs

La subvention est cumulable avec :

- un prêt bancaire ;
- un prêt conventionné ;
- un prêt épargne logement ;
- un prêt locatif social (circulaire du 9.8.01).

La subvention n'est pas cumulable pendant un délai de dix ans à compter de l'octroi de l'aide avec :

- un prêt à taux zéro ;
- un prêt locatif à usage social ;
- une PALULOS.

### ■ Sanctions pécuniaires

L'agence peut dorénavant prononcer des sanctions pécuniaires à l'encontre de tout bénéficiaire d'aides de l'ANAH, qui n'aurait pas respecté les dispositions réglementaires ou conventionnelles. Le montant de la sanction ne peut excéder la moitié du montant de l'aide accordée.

### ■ Dispositions spécifiques applicables dans les DOM

Les subventions aux propriétaires occupants ne relèvent pas de la compétence de l'ANAH.

Pour les subventions aux propriétaires bailleurs, le coefficient géographique pour le calcul des plafonds de travaux est de 1.3.

Le taux de subvention en volet très social, en OPAH et en LIP est fixé à 60 %.

### ■ APL / AL / « BASES RESSOURCES » (décrets du 5.11.01 : JO des 8.11.01 et 10.11.01 ; circulaires CNAF des 18.12.01 et 7.12.01)

Deux dispositions relatives au calcul de la base ressources dont l'application était prévue pour début octobre sont entrées en vigueur le 1<sup>er</sup> décembre 2001 :

- l'extension de l'abattement « double résidence » pour raisons professionnelles aux personnes isolées et aux titulaires de l'allocation logement ;
- la suppression de l'évaluation forfaitaire pour les titulaires de l'allocation « adulte handicapé ».

### ■ AL / TIERS PAYANT (lettre du ministre de l'emploi du 11.10.01 et circulaire CNAF du 12.11.01)

Lorsque l'allocation est versée directement au bailleur (système du tiers payant) et que son montant excède la dépense globale de logement (loyer + charges), le bailleur doit reverser le surplus à son locataire.

### ■ RÉFORME DU BARÈME LOCATIF (arrêtés du 30.7.01 : JO du 31.7.01 ; décrets et arrêtés du 31.7.01 : JO du 2.8.01 ; circulaire CNAF 7.12.01)

Après l'harmonisation des barèmes de l'allocation logement et de l'aide personnalisée au logement au 1<sup>er</sup> janvier 2001, la deuxième étape de la réforme du barème locatif entre en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2002 :

- la minoration appliquée depuis janvier 2001 au montant de ressources (calculé par référence au RMI) jusqu'au niveau duquel l'aide est maximum, cesse au 1<sup>er</sup> janvier 2002 ;
- le taux définitif de participation personnalisée entre en vigueur (l'aide au logement correspond à la différence entre « la dépense de logement éligible » et une

participation personnelle du ménage calculée en application de ce taux) ;

- le plancher de ressources étudiant (hors foyer) est réévalué : il passe à 4.420,76 € pour les étudiants boursiers, auxquels sont assimilés les anciens bénéficiaires non boursiers ayant fait une demande avant le 1<sup>er</sup> juillet 1999 et à 5.411,62 € pour les étudiants non boursiers.

### ■ APL / AL / TRAITEMENT DES SITUATIONS DE CHÔMAGE DANS LA BASE RESSOURCES (circulaire du 20.8.01 : BO solidarité santé du 24.11.01 ; circulaire CNAF du 27.12.01)

Date d'application : 1<sup>er</sup> juillet 2001

Les personnes inscrites au chômage après le 1<sup>er</sup> juillet 2001 entrent automatiquement dans le dispositif du plan de retour à l'emploi et perçoivent le cas échéant une allocation de retour à l'emploi qui, contrairement à l'allocation unique dégressive, est constante jusqu'en fin de droit.

La neutralisation des ressources de l'allocataire dans le calcul de son aide au logement, qui permettait une compensation lorsque l'AUD atteignait son niveau plancher, n'a plus lieu d'être.

On procède dorénavant dans tous les cas à un abattement de 30 % sur les revenus d'activité et assimilés.

Attention, la neutralisation des revenus professionnels et assimilés continue à s'appliquer pour les demandeurs d'emploi inscrits avant le 1<sup>er</sup> juillet qui n'ont pas opté pour le PARE, ou pour ceux qui ont opté pour le PARE alors qu'ils avaient atteint l'AUD plancher.

### ■ ACCÉDANTS EN DIFFICULTÉ / RESSOURCES MINIMALES (Cass. Civ. I : 18.10.01)

La Cour de cassation rappelle que, même pour une procédure de surendettement engagée avant l'entrée en vigueur de la loi du 29 juillet 1998, le juge de l'exécution, saisi postérieurement en contestation des recommandations de la commission de surendettement, doit vérifier que les dispositions introduites par cette loi ont bien été respectées.

Le juge d'appel est ici sanctionné pour ne pas avoir vérifié, en application de l'article L. 332-3 du Code de la consommation issu de la loi de 1998, que le plan de redressement ne privait pas les débiteurs de la part de ressources minimales nécessaires aux dépenses courantes du ménage.

### ■ COPIE EXÉCUTOIRE D'UN CONTRAT DE PRÊT CONTENU DANS UN ACTE DE VENTE / DROIT DE TIMBRE (Rép. Min. JO AN : 10.9.01)

La copie exécutoire d'un contrat de prêt contenu dans un acte de vente est assujettie au droit de timbre de dimension (CGI : art. 899).

Par ailleurs, il est confirmé que l'existence dans un même acte de deux dispositions indépendantes, dont une seule (en l'espèce l'acte de vente) est exonérée de droit de timbre de dimension, a pour conséquence de rendre cet impôt exigible au titre de tous les feuillets que comporte cet acte.

### ■ ASSURANCE EMPRUNTEURS ( loi du 3.12.01, art. 5 : JO du 4.12.01)

Les modalités de l'exclusion légale du suicide dans les contrats d'assurance décès sont modifiées et précisées (Code des assurances : art. L. 132-7).

Avant l'intervention du législateur, l'assurance décès, ne couvrait pas le suicide lorsque l'assuré se donnait volontairement et consciemment la mort au cours de la première année du contrat. Cependant, à défaut pour l'assurance de rapporter la preuve du caractère conscient du suicide, la jurisprudence considérait qu'elle devait intervenir.

Désormais, l'assurance est déchargée d'avoir à apporter la preuve du caractère conscient du suicide ; ce terme disparaît du texte. Le suicide n'est donc pas couvert pendant la première année du contrat.

Toutefois, cette disposition ne vise pas les contrats souscrits par un établissement de crédit ayant pour objet la garantie du remboursement d'un emprunt ; autrement dit, dans ces contrats, le suicide volontaire pourra faire l'objet d'une garantie, la première année.

A compter de la deuxième année des contrats d'assurance (dans les contrats individuels et dans les contrats collectifs), les assurés sont protégés puisque la loi prévoit que l'assurance en cas de décès doit couvrir ce risque suicide.

Des dispositions particulières sont prévues pour les contrats garantissant le remboursement d'un prêt contracté pour financer l'acquisition du logement principal de l'assuré : l'assurance doit couvrir le contrat emprunteur dès sa souscription, dans la limite d'un plafond qui sera défini par décret (le délai d'attente en cas de décès est supprimé).

### ■ ACCES A L'ASSURANCE ET L'EMPRUNT/ RISQUES AGGRAVÉS (convention du 19.9.01)

L'Etat, les associations de malades, trois associations de consommateurs, des représentants du secteur bancaire, de celui de l'assurance et des mutuelles ont signé une convention dite « Belorgey » visant à améliorer l'accès à l'emprunt et à l'assurance des personnes présentant un risque de santé aggravé.

Cette convention annule et remplace la convention du 3 septembre 1991 sur l'assurabilité des personnes séropositives et sur les règles de confidentialité du traitement des informations médicales par l'assurance.

Les dispositions essentielles de la convention sont les suivantes :

- les établissements de crédit veillent à ce que le candidat à l'assurance prenne seul connaissance des dispositions et questions figurant dans le questionnaire de santé ;
- dès lors que l'analyse d'un questionnaire de risques de santé conduit à refuser à un candidat à l'emprunt le bénéfice de l'assurance de groupe associée à cet emprunt, le traitement de son dossier est automatiquement transféré vers un dispositif d'assurance « de deuxième niveau » ;
- un « pool » de risques très aggravés est mis en place par les assureurs pour permettre le réexamen des cas de refus par le deuxième niveau ;
- les établissements de crédit s'engagent à accepter, notamment en cas de refus d'assurance en garanties des prêts, des garanties alternatives dont la valeur et la mise en jeu offrent la même sécurité pour le prêteur et l'emprunteur ;
- une commission de suivi et de proposition veille à la bonne application des dispositions conventionnelles.

Le projet de loi relatif aux droits des malades et à la qualité du système de santé prévoit de donner un cadre légal à ce dispositif (art. 58).

### ■ ASSURANCE EMPRUNTEUR (Cass. Civ. I : 17.1.01)

La Cour de cassation réaffirme dans cet arrêt qu'un prêteur remplit son obligation d'information et ne peut être inquiété lorsqu'il annexe au contrat de prêt une notice définissant de façon claire et précise les risques garantis et les modalités de mise en jeu de l'assurance groupe souscrite par l'emprunteur.



FISCALITE

LOI DE FINANCES POUR 2002 (loi du 28.12.01 : JO du 29.12.01)

### Crédit d'impôt pour les dépenses de matériaux d'isolation thermique et d'appareils de régulation de chauffage (art. 14)

Le crédit d'impôt pour l'acquisition de gros équipements et d'équipements de production d'énergie renouvelable est désormais étendu aux dépenses de matériaux d'isolation thermique et d'appareils de régulation de chauffage.

#### Date d'application de la mesure

Ce crédit d'impôt concerne les dépenses réalisées pour l'acquisition de matériaux d'isolation thermique et d'appareils de régulation de chauffage payées entre le 1<sup>er</sup> octobre 2001 et le 31 décembre 2002.

#### Immeubles concernés

Cette dépense doit intervenir sur un logement affecté à l'habitation principale du contribuable, achevé depuis plus de deux ans à la date du début d'exécution des travaux. Sont concernés les logements situés en France et dans les DOM.

#### Nature de la dépense

La liste des dépenses ouvrant droit au crédit d'impôt doit faire l'objet d'un arrêté. Il s'agirait essentiellement des dépenses d'acquisition de matériaux d'isolation thermique posés sur les parois du logement, la toiture ou le plancher, tels que : laines minérales, doubles vitrages, joints d'étanchéité, volets isolants ...

Sont également concernés les appareils de régulation de chauffage : ce sont ceux qui permettent le réglage ou la programmation des équipements de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire (instruction 5B 16 01 du 25.9.01).

Ces dépenses doivent avoir été réalisées dans le cadre de travaux d'amélioration, d'aménagement et d'entretien soumis à la TVA réduite à 5,5 %. Les travaux doivent être réalisés par une entreprise.

#### Dépenses à prendre en compte

Il convient de retenir le prix d'acquisition tel qu'il résulte de la facture délivrée par l'entreprise qui a réalisé les travaux. Si les dépenses ont été réalisées directement par le contribuable, celui-ci ne pourra pas bénéficier de l'avantage fiscal, même s'il a fait appel à une entreprise pour effectuer les travaux.

Sont exclus du crédit d'impôt le coût de la main d'œuvre, ainsi que le coût des matériaux et fournitures destinés au raccordement de l'appareil de régulation de chauffage.

#### Contribuables concernés

Propriétaire occupant, locataire, occupant à titre gratuit.

#### Montant du crédit d'impôt

Le crédit d'impôt est égal à 15 % du coût TTC des équipements, pris dans la limite d'un plafond (cf. § suivant).

Le plafond des dépenses pour l'acquisition de gros équipements, d'équipements de production d'énergie renouvelable, de matériaux d'isolation thermique et d'appareils de régulation de chauffage ouvrant droit au crédit d'impôt est relevé.

Le relèvement des plafonds concerne le montant global des dépenses de gros équipements, d'équipement de production d'énergie renouvelable et de matériaux d'isolation thermique et d'appareils de régulation de chauffage.

Pour les dépenses réalisées entre le 1<sup>er</sup> octobre 2001 et le 31 décembre 2002, il est de :

- 4.000 € pour une personne célibataire, veuve ou divorcée ;
- 8.000 € pour un couple marié soumis à imposition commune.

Ces sommes sont majorées de 400 € par personne à charge, 500 € pour le second enfant et 600 € par enfant à compter du troisième.

Pour les dépenses réalisées avant le 1<sup>er</sup> octobre 2001, les anciens plafonds restent applicables.

Des précisions ont été apportées en ce qui concerne les dépenses réalisées successivement entre le 15 septembre 1999 et le 30 septembre 2001 et entre le 1<sup>er</sup> octobre 2001 et le 31 décembre 2002 :

- si avant le 30 septembre 2001, le contribuable a réalisé des dépenses ouvrant droit au crédit d'impôt maximal autorisé, les dépenses réalisées à compter du 1<sup>er</sup> octobre bénéficient du crédit d'impôt, dans la limite de la différence entre le nouveau plafond et l'ancien plafond ;
- si avant le 30 septembre, le contribuable a réalisé des dépenses pour un montant inférieur aux limites du crédit d'impôt applicable avant le 1<sup>er</sup> octobre 2001, les dépenses réalisées à compter du 1<sup>er</sup> octobre bénéficient du crédit d'impôt, dans la limite de la différence entre le nouveau plafond applicable et les dépenses réalisées antérieurement pour lesquelles il a demandé le bénéfice du crédit d'impôt.

### ■ Prorogation du dispositif de réduction d'impôt pour les investissements locatifs dans certaines résidences de tourisme (art. 80)

Lors de l'achat d'un logement neuf destiné à la location faisant partie d'une résidence de tourisme située dans une zone rurale (délimitées par le décret du 28 décembre 2001) ou de revitalisation rurale, le contribuable peut bénéficier d'une réduction d'impôt.

Cet avantage, qui ne concernait que les investissements réalisés jusqu'au 31 décembre 2002, est prorogé : la réduction d'impôt peut s'appliquer aux investissements réalisés jusqu'au 31 décembre 2006.

### ■ Régime simplifié d'imposition : « micro foncier » (art. 12)

Le propriétaire dont le revenu foncier annuel n'excédait pas 60.000 F pouvait opter pour un régime d'imposition simplifié pour une période irrévocable de trois ans, en le portant directement sur la déclaration d'ensemble des revenus. Un abattement forfaitaire de 40 % représentant l'ensemble des charges déductibles était réalisé.

Désormais, le régime simplifié d'imposition devient le régime de droit commun pour le propriétaire dont les revenus n'excèdent pas 15 000 €.

#### Relèvement de la limite

A compter de l'imposition des revenus de 2001, la limite de revenus en deçà de laquelle le régime du micro-foncier s'applique est portée de 60.000 F à 15.000 €.

#### Application du régime de plein droit

Le régime micro-foncier, auparavant optionnel, s'applique désormais de plein droit, dès lors que les revenus fonciers n'excèdent pas 15.000 €.

Le contribuable peut cependant opter pour le régime réel des revenus fonciers pour une période irrévocable de cinq ans, reconductible tacitement par période de cinq ans.

Lorsque le contribuable sort du micro-foncier, l'option cesse de produire ses effets : le régime d'imposition réel redevient applicable de plein droit. Si les conditions pour bénéficier du régime d'imposition simplifié sont à nouveau réunies, celui-ci s'applique sans condition de délai.

### ■ Dispositif « Lienemann » (art 11, I et II)

Un dispositif est mis en place pour favoriser la location de logements à des personnes aux ressources très modestes : le taux de la déduction forfaitaire applicable au revenu brut foncier est porté de 14 % à 60 %, mais

des conditions de loyers et de ressources strictes sont imposées.

#### Bailleurs concernés

Sont visés les bailleurs personnes physiques et les sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés.

#### Champ d'application

Ce régime ne concerne que les propriétés urbaines situées en France (métropole et DOM). Il peut s'agir aussi bien d'un logement neuf que d'un logement ancien.

Les locaux doivent être à usage d'habitation (les locaux à usage mixte n'ouvrent pas droit, en principe, au bénéfice de l'avantage fiscal).

#### Conditions de location

- La location doit répondre à des conditions tenant au montant des loyers et aux ressources des locataires (ces montants seront fixés par décret).

*Pour 2002, les ressources du locataire ne doivent pas dépasser à titre indicatif (Source : Feuilles rapides Francis Lefèbvre 61.01)*

Composition du foyer locataire	Ile de France	province
Personne seule	9.529 €	7.956 €
Couple marié	15.661 €	12.181 €
Personne seule ou couple marié ayant une personne à charge	18.810 €	14.584 €
Personne seule ou couple marié ayant deux personnes à charge	22.455 €	17.650 €
Personne seule ou couple marié ayant trois personnes à charge	26.599 €	20.716 €
Personne seule ou couple marié ayant quatre personnes à charge	29.912 €	23.367 €
Majoration par personne à charge	3.398 €	2.653 €

Les ressources à prendre en compte correspondent au revenu fiscal de référence de l'année 2000.

*Les plafonds mensuels de loyers pour 2002 à titre indicatif (Source : Feuilles rapides Francis Lefèbvre 61.01) :*

	Plafond de loyer au m2
Zone 1 bis : Paris et communes limitrophe	7.5 €
Zone 1 : reste de l'agglomération parisienne	6.3 €
Zone 2 : reste d'Ile de France et agglomérations de + de 100.000 habitants	4.2 €
Zone 3 : reste du territoire	3.7 €

- Le logement doit répondre à des normes d'habitabilité définies par décret (décret à paraître).
- Le bailleur doit s'engager à louer le logement nu pour trois ans au moins à une personne physique ;
- Le logement doit être affecté à la résidence principale du locataire. Le locataire peut être une personne occupant déjà le logement.

Certains locataires sont exclus :

- le logement ne peut être loué à une personne morale : la location du logement à un organisme privé ou public pour le logement de son personnel est exclue (contrairement au dispositif Besson) ;
- le locataire ne doit être ni un membre du foyer fiscal du propriétaire, ni un ascendant ou un descendant ;
- lorsque l'immeuble est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, le locataire ne doit être ni un des associés, ni un membre du foyer fiscal, ni un ascendant ou descendant de l'un des associés.

En revanche, la location du logement à un organisme sans but lucratif qui le met à la disposition de personnes défavorisées permet au propriétaire de bénéficier de la déduction forfaitaire majorée de 60 %.

L'avantage fiscal concerne les baux conclus renouvelés ou reconduits à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2002, quelle que soit la date d'acquisition du logement.

#### **Nature du dispositif**

Le bailleur peut bénéficier d'une déduction forfaitaire de 60 % pendant trois ans au moins, à partir de la prise d'effet du bail initial, de son renouvellement ou de sa reconduction.

Le bénéfice de cette majoration est renouvelable par période de trois ans, en cas de poursuite, de reconduction ou de renouvellement du bail avec le même locataire, tant que la condition tenant au montant du loyer reste remplie.

En revanche, si un bail a été conclu avec un nouveau locataire pendant la période initiale ou de prorogation, les deux conditions, de loyer et de ressources, doivent être remplies.

#### **Non-cumul d'avantages**

Pour un même logement, le contribuable ne peut pas bénéficier de la déduction forfaitaire majorée et de la réduction d'impôt pour investissement outre-mer.

Par ailleurs, il n'est pas possible de bénéficier en même temps du régime déclaratif d'imposition simplifié. De même, il n'est pas possible de bénéficier de la déduction au titre de l'amortissement « Besson ».

#### **■ Suppression des régimes d'exonération (art. 11, V)**

Les revenus provenant de la location ou de la sous-location de logements nus ou meublés consentie à des personnes défavorisées étaient exonérés de l'impôt sur le revenu pendant les trois premières années de la location (CGI : art 15 bis, 35 bis III, 92 L). Il s'agissait

des locations consenties à un bénéficiaire du RMI, à un étudiant bénéficiant d'une bourse à caractère social ou à un organisme agréé sans but lucratif qui met les logements qu'il loue à la disposition de personnes défavorisées.

Ces dispositions sont abrogées, normalement dès l'imposition des revenus de l'année 2001. Mais l'ancien régime reste en vigueur jusqu'au terme de la période d'exonération de trois ans en cours au 1<sup>er</sup> janvier 2002.

La suppression du régime d'exonération n'a donc d'incidence que pour le bail conclu, reconduit, ou renouvelé à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2002.

#### **■ Taxe foncière sur les propriétés bâties**

##### **Dégrèvement en faveur des personnes âgées de condition modeste (art. 47)**

Les redevables âgés de plus de 70 ans et dont les revenus ne dépassent pas une certaine limite avaient droit à un dégrèvement de 500 F de la taxe foncière sur les propriétés bâties.

Désormais, à compter des impositions établies au titre de 2002 :

- l'âge minimum requis pour bénéficier de cette mesure est abaissé de 70 à 65 ans ;
- le montant du dégrèvement passe de 500 F à 100 €.

##### **Dispositions applicables aux logements sociaux (art. 11, IV et VI ; art. 90)**

Les constructions de logements sociaux à usage locatif ouvrant droit à l'APL sont exonérées de la taxe foncière sur les propriétés bâties pendant quinze ans lorsqu'elles sont soumises à la TVA à taux réduit de 5,5 %, et qu'elles sont financées à plus de 50 % par des prêts aidés (PLS, PLUS, PLA-I...). Pour l'appréciation de la limite de 50 %, les prêts du 1 % logement étaient pris en compte, mais seulement dans le cas où ils sont accordés aux organismes agréés, dont l'un des objets est de contribuer au logement des personnes défavorisées.

Dorénavant, pour l'appréciation de la limite de 50 %, les prêts du 1 % logement peuvent être pris en compte pour les opérations financées à l'aide d'un PLUS ou d'un PLA-I, quel qu'en soit le bénéficiaire.

Par ailleurs, pour ces mêmes opérations, il peut être tenu compte de l'ensemble des subventions versées par l'Etat, les collectivités territoriales et les établissements publics de coopération intercommunale.

La durée de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties est prolongée de quinze à vingt ans

pour les logements qui respectent certains critères environnementaux.

### ■ Contribution sur les revenus locatifs / logements sociaux (art. 11, III et VI)

Le régime d'exonération de la contribution sur les revenus locatifs est modifié en deux points :

- à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2002, les organismes sans but lucratif, agréés par le préfet, qui mettent des logements à disposition des personnes défavorisées sont exonérés de la contribution sur les revenus locatifs ;
- l'exonération de la contribution en faveur des filiales de la Caisse des Dépôts et Consignations est supprimée.

### ■ Taxe de publicité foncière / logements sociaux (art. 13)

Les organismes HLM peuvent acquérir des lots dans les copropriétés en difficulté dans le but de procéder à leur réhabilitation pour les céder ensuite. Ces acquisitions étaient soumises aux droits de mutation à titre onéreux habituels.

Désormais, les acquisitions effectuées dans le cadre de ces opérations bénéficient de la taxe de publicité foncière au taux réduit de 0,60 %.

### ■ Modification du revenu fiscal de référence (art. 5)

Le « revenu fiscal de référence », qui correspond au revenu net imposable majoré de certains éléments, comme les charges que le contribuable a pu déduire de son revenu, a été modifié.

La loi de finances ajoute deux éléments à prendre en compte dans le calcul du revenu fiscal de référence :

- le montant des indemnités de fonction des élus locaux ;
- les suppléments de rémunération des salariés détachés à l'étranger.

Les obligations déclaratives des contribuables sont également renforcées.

### ■ Barème pour le calcul de l'impôt sur le revenu (art. 2)

Les limites des tranches du barème de l'impôt sur le revenu sont converties en euro. Elles sont par ailleurs relevées de 1,6 %. Cette revalorisation des tranches entraîne le relèvement de divers plafonds ou limites indexés sur ce même barème.

## ■ LOI DE FINANCES RECTIFICATIVE POUR 2001

### ■ Impôts locaux

Les coefficients de revalorisation forfaitaire des valeurs locatives servant de base aux impôts directs locaux sont, pour l'année 2002, fixés à 1,01.

### ■ Taxe d'habitation

Certains locaux sont exonérés du paiement de la taxe d'habitation. Une nouvelle disposition exonère les locaux réservés au logement des étudiants lorsqu'ils sont situés dans une résidence universitaire gérée par un CROUS.

Ce dispositif est applicable dans le cas où la résidence est gérée par un autre organisme, mais les conditions financières et les conditions d'occupation du logement doivent être proches de celles des CROUS.

### ■ REVENU FISCAL DE RÉFÉRENCE (question réponse ANIL)

Le revenu fiscal de référence est désormais pris en compte pour apprécier la situation du ménage au regard des plafonds de ressources notamment du prêt à 0%, du PAS et de l'ANAH

Il s'agit d'une notion fiscale instaurée en 1997 pour déterminer les droits à abattements, exonérations et dégrèvements de taxe foncière et de taxe d'habitation et complétée par la loi de finances pour 1998.

Ce revenu est égal au montant des revenus nets et des plus-values du foyer fiscal du redevable majoré, le cas échéant, de certaines charges déductibles du revenu global et de certains revenus exonérés ou soumis à prélèvement libératoire. Il est mentionné au bas de l'avis d'imposition sur le revenu sur la ligne : revenu fiscal de référence.

### ■ Le montant net des revenus et des plus-values

#### *Montant net des revenus*

Il s'agit des revenus nets de frais professionnels.

Pour la détermination du revenu net, sont prises en compte :

- les dépenses qui grèvent spécialement chacune des catégories de revenus (abattement sur salaires, déduction sur le revenu foncier) ;
- les charges déductibles du revenu global (pensions alimentaires, frais d'accueil de personnes âgées) ;
- les déficits reportables des années antérieures.



### *Plus-values*

Les plus-values prises en compte pour l'établissement de l'impôt sur le revenu sont :

- d'une part, les plus-values taxées à un taux proportionnel ;
- d'autre part, les plus-values mobilières ou immobilières (CGI : art. 150 A) taxées à l'impôt sur le revenu selon le système du paiement fractionné ou du quotient. Cette modalité de taxation est sans incidence : la plus-value est retenue pour l'intégralité de son montant.

### **Majorations liées à la prise en compte des charges déductibles et de certains revenus professionnels exonérés de l'impôt sur le revenu**

Le montant net des revenus et des plus-values est majoré :

#### *Des charges déductibles :*

- souscription en numéraire au capital des sociétés (SOFICA) qui ont pour activité exclusive le financement en capital d'oeuvres cinématographiques ou audiovisuelles ;
- pertes résultant de la souscription au capital de certaines sociétés ;
- acquisition de parts de copropriété de certains navires battant pavillon français ;
- souscription en numéraire au capital de sociétés finançant l'activité de pêche (SOFIPECHE) ;
- déductions fiscales applicables aux investissements d'outre-mer ;

#### *Des revenus professionnels exonérés de l'impôt sur le revenu :*

- abattement et exonération des bénéfices industriels et commerciaux réalisés par les entreprises nouvelles qui exercent une activité dans certaines zones (exemple : zones rurales ou zones de redynamisation urbaine) ;
- exonération des bénéfices industriels et commerciaux et des bénéfices non commerciaux des entreprises qui ont une activité dans les zones franches urbaines ;
- exonération des bénéfices industriels et commerciaux, ainsi que des bénéfices agricoles pour les contribuables ayant une activité en Corse.

### **Autres revenus pris en compte**

- les produits de placements à revenu fixe soumis aux prélèvements libératoires (CGI : art. 125 A) ;
- les traitements et salaires perçus en rémunération de leur activité à l'étranger par des personnes qui ont leur domicile fiscal en France et qui sont envoyées à l'étranger par un employeur établi en France (CGI : art. 81 A. I et II) ;

- les suppléments de rémunérations perçus par les salariés qui s'expatrient ou effectuent des missions de courte durée à l'étranger à la demande de leurs employeurs (art. 5 : loi de finances pour 2002) ;
- les indemnités de fonction des élus locaux (art. 5 : loi de finances pour 2002) ;
- les revenus perçus par les fonctionnaires des organisations internationales exonérés d'impôt sur le revenu en France, soit en vertu de textes internationaux multilatéraux (actes constitutifs des organisations, protocoles sur les privilèges et immunités), soit de textes signés entre l'Etat hôte et l'organisation internationale (accords dits « de siège ») ;
- les revenus exonérés d'impôt sur le revenu en France, en application des dispositions d'une convention fiscale internationale relative aux doubles impositions.

### ■ PASSAGE À L'EURO (instruction du 1.1.02 : BOI 13 RC)

Il a été procédé à un inventaire exhaustif de tous les montants ou expressions en euro figurant dans le Code général des impôts, ses annexes, et le livre des procédures fiscales. Y figurent également l'essentiel des textes juridiques de référence.

De même, des précisions ont été apportées sur la date d'entrée en vigueur de dispositions communautaires et nationales concernant certains impôts, ainsi que sur les modalités d'application de la loi fiscale dans le temps.

### ■ PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES / CALCUL DU DÉLAI DE DÉTENTION (instruction du 14.12.01 : BOI 8 M 3-01)

La plus-value réalisée lors de la vente d'un immeuble plus de deux ans après son acquisition relève du régime des plus-values à long terme. Mais qu'en est-il de la plus-value réalisée lors de la cession d'un terrain bâti acheté nu, sur lequel a été édifiée une construction dans les deux dernières années ?

La doctrine administrative avait l'habitude de considérer que le terrain constituait « l'accessoire » de la construction. Sa durée de détention était ainsi décomptée à partir de la date du début d'exécution des travaux.

La Cour administrative d'appel de Bordeaux, dans un arrêt du 27 juin 2000, a retenu la date d'acquisition du terrain pour déterminer la plus-value imposable, sans prendre en considération la date à laquelle la construction a été édifiée.

A la suite de cet arrêt, l'administration, dans une instruction du 14 décembre 2001, s'accorde avec la jurisprudence : désormais, la date à retenir est l'année à laquelle le bien immobilier est entré dans le patrimoine du contribuable. Ainsi, si le terrain est détenu depuis plus de vingt-deux ans, la plus-value afférente est exonérée.

En revanche, en ce qui concerne la construction elle-même, la durée de détention est calculée à partir de la date du début d'exécution des travaux.

#### ■ PLUS VALUES / TRAVAUX (arrêt CE : 9.2.01)

Le coût des travaux réalisés par un locataire sur l'immeuble dont il acquiert ensuite la propriété ne peut être pris en compte dans la détermination du prix de vente de l'immeuble concerné et donc de la plus-value résultant de sa cession antérieure.

#### ■ TVA / LOCATIONS SAISONNIERES (CE : 11.7.01)

Les locations occasionnelles, permanentes ou saisonnières, de logements meublés ne sont pas soumises à TVA.

Cependant, ces opérations y sont assujetties lorsque l'exploitant offre, en plus de l'hébergement, certaines prestations accessoires (comme le petit déjeuner, le nettoyage des locaux...) appréciées de manières cumulatives (CGI : art. 261-D-4°).

Un particulier se livrant à une activité saisonnière de location de logements meublés réclame le remboursement de la TVA déjà acquittée ; celui-ci lui est refusé au motif qu'il se trouve en dehors du champ d'application de la disposition du CGI.

Le Conseil d'Etat, approuvant en cela la Cour administrative d'appel, infirme ce jugement en invoquant la sixième directive du Conseil des communautés européennes du 17 mai 1977. En effet, dans son article 13 B, cette directive soumet au régime de la TVA les locations de logements meublés lorsqu'elles s'assimilent à un hébergement hôtelier.

Or, le caractère cumulatif des prestations annexes imposées par l'article 261 D du Code général des impôts pourrait avoir pour effet d'exclure du champ d'application de la TVA des locations de logements meublés qui, bien que ne proposant pas toutes les prestations accessoires, sont assimilables à une activité hôtelière.

Cet article est écarté comme étant incompatible avec les règles communautaires. Il n'est pas nécessaire de proposer toutes les prestations accessoires pour être soumis à TVA.

#### ■ DOM TOM / INVESTISSEMENT LOCATIF INTERMÉDIAIRE (décret du 31.12.01 : JO du 1.1.02)

##### *Investissements réalisés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2001*

Un dispositif incitatif en faveur de l'investissement outre-mer a été institué en 2001, sous la forme d'une réduction d'impôt sur le revenu. Les plafonds de loyers et de ressources du locataire pour les baux conclus en 2001 ont été fixés en euro par le décret du 31.12.01.

##### *Plafonds annuels de loyer*

Pour les baux conclus en 2001, le loyer pratiqué (charges non comprises) par m<sup>2</sup> de surface habitable, ne doit pas excéder :

- 120 € dans les départements d'outre-mer et la collectivité territoriale de Mayotte. Ce plafond est révisé chaque année, le 1<sup>er</sup> janvier en fonction de la variation la plus élevée de la moyenne annuelle des indices des prix à la consommation hors tabac de chacun des quatre départements d'outre mer. Il est fait application de la dernière variation annuelle publiée par l'INSEE au 1<sup>er</sup> décembre de l'année qui précède celle de la conclusion du bail.
- 160 € dans les territoires d'outre-mer, la collectivité territoriale de Saint-Pierre-et-Miquelon et en Nouvelle Calédonie.

Ce plafond est révisé chaque année, le 1<sup>er</sup> janvier en fonction de la variation la plus élevée de la moyenne annuelle des indices des prix à la consommation de la Polynésie française et de la Nouvelle Calédonie.

Dans les territoires d'outre-mer et la collectivité territoriale de Saint-Pierre-et-Miquelon, il est fait application de la dernière variation annuelle publiée par l'Institut de la statistique de la Polynésie française au 1<sup>er</sup> décembre de l'année qui précède celle de la conclusion du bail.

En Nouvelle Calédonie, il est fait application de la dernière variation annuelle publiée par l'Institut territorial de la statistique et des études économique au 1<sup>er</sup> décembre de l'année qui précède celle de la conclusion du bail.

##### *Plafonds annuels de ressources*

Pour les baux conclus en 2001, les revenus nets du locataire (déduction faite des frais professionnels)

figurant sur l'avis d'imposition établi au titre des revenus de l'année 2000 (c'est-à-dire de l'année précédant celle de la conclusion du bail) ou à défaut de l'année antérieure, ne doivent pas excéder :

- 21.350 € pour une personne seule ;
- 42.700 € pour un couple marié soumis à imposition commune.

Ces sommes sont majorées de :

- 2.470 € par personne à charge, au sens des articles 196 à 196 B du CGI ;
- 3.300 € par enfant à partir du troisième.

Ces montants sont relevés chaque année :

- dans les départements d'outre-mer et la collectivité territoriale de Mayotte : le 1<sup>er</sup> janvier en fonction de la variation la plus élevée de la moyenne annuelle des indices des prix à la consommation hors tabac de chacun des quatre départements d'outre mer. Il est fait application de la dernière variation annuelle publiée par l'INSEE au 1<sup>er</sup> décembre de l'année qui précède celle de la conclusion du bail.

- dans les territoires d'outre-mer, la collectivité territoriale de Saint-Pierre-et-Miquelon et en Nouvelle Calédonie : le 1<sup>er</sup> janvier en fonction de la variation la plus élevée de la moyenne annuelle des indices des prix à la consommation de la Polynésie française et de la Nouvelle Calédonie.

- dans les territoires d'outre-mer et la collectivité territoriale de Saint-Pierre-et-Miquelon, il est fait application de la dernière variation annuelle publiée par l'Institut de la statistique de la Polynésie française au 1<sup>er</sup> décembre de l'année qui précède celle de la conclusion du bail.

en Nouvelle Calédonie, il est fait application de la dernière variation annuelle publiée par l'Institut territorial de la statistique et des études économiques au 1<sup>er</sup> décembre de l'année qui précède celle de la conclusion du bail.

*A l'heure actuelle les plafonds à respecter pour les baux conclus en 2002 ne sont pas encore connus.*

#### ■ TAXES D'URBANISME / EURO (circulaire du 30.11.01: JO du 25.12.01)

Cette circulaire explicite, à l'intention des collectivités locales, les incidences du passage à l'euro sur la liquidation des taxes d'urbanisme.

Parallèlement, les valeurs exprimées en francs concernant la taxe locale d'équipement (et taxes assimilées), le versement pour dépassement du plafond légal de densité et la redevance pour création de bureaux sont actualisées en euro.



#### ■ SOCIÉTÉS EUROPÉENNES (règlement CE du 8.10.01 : JO CE 11.11.01)

Le 8 octobre, le Conseil de l'Union européenne a adopté le règlement visant à établir un statut des sociétés européennes et la directive connexe concernant la participation des travailleurs dans ces sociétés.

Ce statut permettra aux sociétés anonymes françaises, au capital social de plus de 120 000 € qui opèrent dans plusieurs états membres, de se constituer en sociétés de droit communautaire, évitant ainsi de devoir se conformer à la législation nationale à chaque implantation de filiale.

L'entrée en vigueur du règlement est toutefois différée de trois ans pour permettre aux Etats membres de transposer d'ici là en droit national les dispositions de la directive relative aux salariés.

#### ■ FACTURATION/ TVA ( directive européenne du 4.12.01 : communiqué Minofi )

Le conseil des Ministres de l'Economie et des Finances (ECOFIN) a adopté, le 4 décembre 2001, une directive qui a pour but de simplifier, moderniser et harmoniser les conditions d'établissement et de validité d'une facture au regard de la TVA.

La Commission européenne est partie du constat que les règles concernant la facturation sont peu harmonisées et inadaptées au développement des nouvelles technologies et méthodes de facturation.

L'adoption de cette directive en matière de TVA va permettre à tous les opérateurs établis au sein de l'Union de disposer, pour leurs opérations économiques nationales ou à l'intérieur de la Communauté européenne, d'un cadre juridique commun quant aux mentions obligatoires devant figurer sur les factures. La directive prévoit aussi, pour ces agents économiques, dans le cadre de leurs échanges internes ou communautaires, la possibilité de recourir à la facturation électronique selon deux normes sécurisées : la signature électronique avancée et l'échange de données informatisées. Enfin, des procédés de simplification d'établissement des factures tels que l'auto facturation ou la sous-traitance de la facturation


sont mis en place, tant pour les opérations nationales que communautaires.

Cette directive permet de consacrer au niveau communautaire des dispositions déjà utilisées en France dès 1991.

L'adoption des normes communes en matière de facturation électronique favorisera ainsi le recours à la facturation électronique au sein du marché européen, l'objectif étant également de permettre leur utilisation plus large par les PME / PMI.

L'harmonisation consiste à prévoir un cadre juridique commun aux différents Etats membres, notamment en ce qui concerne les mentions obligatoires devant figurer sur les factures. Celles-ci reprennent intégralement les mentions déjà en vigueur en France en matière de TVA.

Afin de permettre aux entreprises de se préparer à ces modifications importantes, l'entrée en vigueur de la directive est fixée au 1<sup>er</sup> janvier 2004.



## LOYERS

### **DISCRIMINATIONS DANS LES LOCATIONS/ MODERNISATION SOCIALE (loi du 17.1.02 : JO du 18.1.02)**

Parmi les 224 articles consacrés à la santé, la solidarité, la sécurité sociale, les retraites, l'emploi, une dizaine d'articles concernent la « lutte contre les discriminations dans la location des logements ».

A la suite de sa saisine, le conseil Constitutionnel s'est prononcé, le 12 janvier. Seul l'article 107 portant sur les licenciements économiques a été déclaré contraire à la Constitution ; le Conseil Constitutionnel a jugé toutes les autres dispositions conformes à la Constitution moyennant quelques réserves d'interprétation que nous reprenons ici (la décision du Conseil Constitutionnel sera publiée au Journal Officiel).

#### **Refus de location (art. 158)**

« Aucune personne ne peut se voir refuser la location d'un logement en raison de son origine, son patronyme, son apparence physique, son sexe, sa situation de famille, son état de santé, son handicap, ses mœurs, son orientation sexuelle, ses opinions politiques, ses activités syndicales ou son appartenance ou sa non-

appartenance vraie ou supposées à une ethnie, une nation, une race ou une religion déterminée ».

En cas de litige la personne s'étant vu refuser la location d'un logement présente des éléments de fait laissant supposer l'existence d'une discrimination directe ou indirecte. Au vu de ces éléments, il incombe à la partie défenderesse (le bailleur ou son mandataire) de prouver que sa décision est justifiée. Le juge forme sa conviction après avoir ordonné, en cas de besoin, toutes les mesures d'instruction qu'il estime utiles. (*L'article 158 modifie l'article 1er de la loi du 6.7.89*).

Le Conseil Constitutionnel a souligné que l'aménagement de la charge de la preuve ne s'appliquerait pas devant le juge pénal et ne dispenserait pas le demandeur devant le juge civil ou prud'homal, de présenter des éléments de présomption précis et concordants relatifs aux agissements allégués.

#### **Caution (art. 161)**

Un bailleur ne peut refuser la caution d'une personne au motif qu'elle ne possède pas la nationalité française.

#### **Pièces demandées pour l'accès au logement (art. 162)**

En préalable à l'établissement du contrat de location, le bailleur ne peut plus demander au candidat à la location de produire ni photographie d'identité, ni carte d'assuré social, ni copie de relevé de compte bancaire ou postal, ni attestation de bonne tenue de compte bancaire ou postal. (*L'article 162 ajoute un article 22-2 à la loi du 6.7.89*)

#### **Litige (art. 163)**

Le locataire qui a avec son bailleur un litige locatif peut désormais donner mandat à une association pour agir en justice même s'il est seul concerné par le litige.

#### **Procédure d'expulsion (art. 160)**

Si, à l'expiration du délai imparti par le préfet pour le départ des occupants les locaux ne sont pas libérés, et à défaut pour le propriétaire, l'usufruitier ou l'exploitant d'avoir, en exécution de l'arrêté du préfet engagé une action aux fins d'expulsion des occupants de l'immeuble, le préfet est recevable à exercer cette action aux frais du propriétaire ou de l'usufruitier.

#### **Location ou sous-location meublée (art.159)**

En cas de location ou sous-location meublée d'un logement du parc HLM (conventionné ou non) ou du parc privé conventionné, le loyer peut être majoré du prix de location des meubles.

Le prix de location des meubles est fixé désormais par arrêté du ministre chargé du Logement en tenant compte du prix des meubles et de la durée de leur amortissement et ne peut dépasser le montant du loyer.

« Le prix de location des meubles peut être révisé dans les conditions fixées par arrêté du ministre chargé du Logement ». (L'article 159 modifie les articles L. 353-20 et L. 442-8-3-1 du CCH)

Le Conseil Constitutionnel a souligné que l'arrêté ministériel ne devrait pas fixer un prix de location des meubles à un niveau entraînant une rupture caractérisée de l'égalité devant les charges publiques.

A noter : depuis la loi de lutte contre les exclusions, la sous-location meublée de logements conventionnés est autorisée, cependant aucune disposition explicite ne permettait de majorer le loyer pour tenir compte de la location des meubles. Une majoration expresse, fixée par arrêté en tenant compte du prix des meubles, est désormais admise.

#### Logement HLM (art. 165)

En cas d'enquête des organismes HLM auprès des locataires pour l'établissement du rapport sur l'occupation des logements HLM, lorsque le locataire ne répond pas, il est redevable d'une pénalité de 7,62 € (montant inchangé) sauf, désormais s'il est établi que des difficultés particulières n'ont pas permis au locataire de répondre. Dans ce cas l'organisme HLM doit mettre en œuvre les moyens adaptés pour que le locataire puisse s'acquitter de cette obligation.

#### ■ DROIT DU CONJOINT SURVIVANT (loi du 3.12.01, art. 14 : JO du 4.12.01)

**Conjoint cotitulaire du bail** (Code civil : art. 1751 nouvelle rédaction)

Une nouvelle disposition est introduite dans l'article 1751 du Code civil. Le conjoint survivant, cotitulaire du bail bénéficie d'un droit exclusif sur le logement sauf s'il y renonce expressément.

**Conjoint non cotitulaire du bail** (loi du 6.7.89 : art. 14)

Les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 sont aménagées.

Le conjoint survivant, qui ne peut se prévaloir de la cotitularité du bail, peut bénéficier du transfert du bail à son profit. Cependant, son droit n'est pas exclusif et si plusieurs bénéficiaires sont en concurrence, le juge se prononcera en fonction des intérêts en présence.

Cette hypothèse vise les situations suivantes :

- le conjoint survivant n'habitait pas avec le prédécédé ;
- le local loué était à usage mixte professionnel et habitation.

Pour rappel, la cotitularité est de droit :

- lorsque les deux époux sont signataires du bail ;
- ou lorsque le logement n'est pas affecté à un usage professionnel ou commercial et sert à l'habitation des deux époux.

#### ■ SÉCURITÉ DANS LES HLM ET EN COPROPRIÉTÉ (loi du 15.11.01 : JO du 16.11.01)

##### **Intervention de la police municipale dans les immeubles d'habitation**

La loi relative à la sécurité quotidienne étend à la police municipale la faculté, déjà accordée à la police et à la gendarmerie nationales, d'intervenir dans les parties communes des immeubles d'habitation, sur autorisation permanente accordée par le propriétaire ou l'exploitant.

##### **Intervention de la police ou de la gendarmerie nationales sur demande des propriétaires ou des exploitants**

Les propriétaires ou les exploitants d'immeubles d'habitation peuvent demander l'intervention de la police ou de la gendarmerie pour rétablir la jouissance paisible des parties communes de l'immeuble, lorsque ces espaces sont occupés par des personnes :

- qui entravent l'accès et la libre circulation des locataires ;
- qui empêchent le bon fonctionnement des dispositifs de sécurité et de sûreté ;
- qui nuisent à la tranquillité des lieux.

Cette demande d'intervention n'est ouverte qu'aux propriétaires ou aux exploitants ayant eux-mêmes pris des dispositions pour sécuriser l'immeuble (organisation du gardiennage et de la surveillance de l'ensemble lorsque l'importance de l'immeuble le justifie ; adoption de mesures propres à éviter les risques manifestes pour la sécurité et la tranquillité).

#### ■ GARDIENNAGE OU SURVEILLANCE DES IMMEUBLES D'HABITATION (décret du 28.12.01 : JO du 30.12.01)

L'obligation de gardiennage et de surveillance concerne tous les bailleurs et non uniquement les bailleurs sociaux, dès lors qu'ils gèrent cent logements ou plus dans un groupe d'immeubles collectifs situés :

- soit en ZUS (loi du 4 février 1995 et décret du 26.12.1996) ;
- soit dans une commune dont la population dépasse 25.000 habitants ;
- soit dans une aire urbaine de 50.000 habitants au moins et dont une ou plusieurs communes comptent plus de 15.000 habitants.

### **Modalités de gardiennage ou de surveillance**

Les fonctions de gardiennage doivent être assurées sur l'ensemble de l'année par au moins une personne (concierges, gardiens, employés) à temps plein pour 100 logements.

Le bailleur peut, à titre complémentaire, recourir à des agents de prévention et de médiation ou à des correspondants de nuit. Le bailleur peut également faire assurer le gardiennage ou la surveillance par un prestataire de service.

Le (ou les) conseil de concertation locative est consulté par le bailleur sur la mise en œuvre ainsi que les modifications ultérieures du dispositif de gardiennage et de surveillance.

Le dispositif adopté devra être porté à la connaissance du préfet, dans un délai de deux mois suivant sa demande, par le bailleur.

### **Sanctions en cas de non-respect de l'obligation de gardiennage ou de surveillance**

Des sanctions pénales sont prises à l'encontre des bailleurs qui tenteraient de :

- se soustraire aux obligations de surveillance et de gardiennage ;
- ne pas déférer à la demande du préfet ;
- de transmettre au préfet des informations mensongères.

### **Date d'entrée en vigueur de ces nouvelles obligations**

- 1<sup>er</sup> janvier 2002 pour les bailleurs sociaux (HLM et SEM) disposant de logements situés en ZUS. Seuls sont concernés les logements bénéficiant, au titre de la taxe foncière, d'un abattement de 30 % sur la valeur locative à l'expiration de l'exonération de longue durée de quinze ans ou vingt-cinq ans (CGI : art. 1388 bis I et II)
- 1<sup>er</sup> janvier 2003 pour tous les autres bailleurs.

Pour mémoire :

En l'état actuel de la législation, les dépenses de surveillance et de gardiennage de nuit ne sont pas des charges récupérables (loi du 6.7.89 : art. 23 - Cass. Civ. III : 8.10.97). Un accord collectif ne pourrait en décider autrement.

Sont récupérables les dépenses correspondant à la rémunération et aux charges sociales et fiscales du gardien ou du concierge dans la limite des trois-quarts de leur montant lorsqu'ils assurent l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets.

*Le décret du 28 octobre 2001 modifie l'article L. 127-1 du CCH.*

## **HLM / ATTRIBUTION DES LOGEMENTS**

### **Personnes prioritaires (loi du 21.12.01 : JO du 26.12.01)**

Les personnes en situation de handicap, ainsi que celles qui ont à leur charge une personne en situation de handicap, figurent désormais parmi les personnes prioritaires pour l'accès à un logement social.

### **Appréciation des ressources (arrêté du 19.11.01 : JO du 27.11.01)**

Pour l'appréciation des ressources ouvrant droit à un logement HLM, l'enfant de parents séparés est désormais considéré comme vivant au foyer de l'un et de l'autre parent en tant que personne à charge. Cependant, les ressources éventuelles de l'enfant sont prises en compte au titre du foyer auquel il est fiscalement rattaché

## **HLM / AUGMENTATION DE LOYERS**

Après deux années de gel des loyers, les organismes HLM ont, en 2002, la possibilité d'augmenter les loyers.

Les prévisions précises et chiffrées d'augmentation pour l'ensemble de l'année 2002 ont été communiquées au préfet avant le 15 octobre 2001. Elles devaient être conformes aux engagements des organismes HLM de sortir de la période de gel des loyers de manière progressive et modérée sur cinq ans (*circulaire du 9.7.01*).

### **PLAFONDS DE RESSOURCES HLM AU 1.1. 2002 (arrêté du 28.12.01 : JO du 1.1.02)**

Les plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation HLM sont revalorisés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2002.

**Plafond de ressources annuelles pour l'attribution d'un logement HLM (en €)**

Catégorie de ménages	Paris et communes limitrophes	Ile-de-France hors Paris et communes limitrophes	Autres régions
1	14 891	14 891	12 946
2	22 254	22 254	17 288
3	29 174	26 751	20 791
4	34 830	32 044	25 099
5	41 440	37 934	29 525
6	46 632	42 686	33 272
Pers. supplément.	5 196	4 756	3 711

**Plafond de ressources annuelles applicable aux opérations financées à l'aide d'un PLA intégration (en €)**

Catégorie de ménages	Paris et communes limitrophes	Ile-de-France hors Paris et communes limitrophes	Autres régions
1	8 190	8 190	7 120
2	13 352	13 352	10 373
3	17 504	16 051	12 474
4	19 157	17 624	13 880
5	22 792	20 864	16 239
6	25 648	23 478	18 300
Pers. supplément.	2 858	2 616	2 041

**■ SUPPLÉMENT DE LOYER SOLIDARITÉ (décret du 3.1.02 : JO du 3.1.02)**

Les organismes d'HLM sont tenus d'appliquer le supplément de loyer lorsque les ressources des locataires dépassent, d'un certain pourcentage, les plafonds de ressources réglementaires pour l'attribution d'un logement HLM.

La loi SRU a relevé de 40 % à 60 % le seuil d'assujettissement obligatoire au supplément de loyer de solidarité.

L'entrée en vigueur de cette mesure était toutefois subordonnée à un décret d'harmonisation.

**■ DÉMOLITION ET CHANGEMENT D'USAGE DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX / (circulaire du 15.11.01 : Moniteur du 28.12.01)**

La décision de financer la démolition relève désormais de la compétence du préfet, quelle que soit la taille des opérations.

Les dépenses liées au relogement et au suivi social sont davantage prises en compte. Une MOUS (maîtrise d'œuvre sociale) relogement pourra éventuellement être financée si les prestations d'accompagnement social dans le processus de relogement sont sous-traitées.

La durée des opérations de relogement devra être mieux intégrée. Pour cela, un dossier d'intention sera adressé au préfet et présentera :

- une analyse technique, urbaine et sociale du projet de démolition ;
- une note préparatoire à l'élaboration d'un véritable plan de relogement expliquant les stratégies de relogement, leur articulation avec les dispositifs existants (conférence communale du logement – programme local de l'habitat) ainsi que les besoins de programmation nécessaires à la reconstitution d'une offre.

**■ AMÉLIORATION DE LA QUALITÉ DE SERVICE DANS LE LOGEMENT SOCIAL (circulaire du 9.10.01 : BO MELTT du 10.11.01)**

Cette circulaire a pour objectif de définir le contenu et les conditions de mise en œuvre des nouvelles mesures relatives aux crédits « qualité de service ». Elle constitue un complément à la circulaire du 6 juillet 1999.

Elle indique les orientations prioritaires à mettre en œuvre pour renforcer et déconcentrer les moyens en matière de propreté et tranquillité, à savoir notamment :

- renforcer l'accompagnement des conventions gestion urbaine et proximité des contrats ville ;
- soutenir les investissements dans le domaine de la sécurisation du bâti.

**■ LOI DU 6.7.89 / CHAMP D'APPLICATION LOCATION AVEC PROMESSE DE VENTE (Cass. Civ. III : 13.6.01)**

La location avec promesse de vente entre-t-elle, pour le temps de la location, dans le champ d'application de la loi du 6 juillet 1989 ?

La Cour de cassation vient d'apporter une réponse positive. En réalité, cette position permet d'avancer vers la conception doctrinale unitaire des contrats

complexes, selon laquelle la location avec promesse de vente doit être considérée comme un bail.

■ **DÉPART ANTICIPÉ DU LOCATAIRE SANS RESTITUTION DES CLEFS AU BAILLEUR (Cass. Civ. III : 13.6.01)**

Lorsque le congé est notifié par le bailleur, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a réellement occupé les lieux.

En l'espèce, le locataire quitte les lieux deux mois avant l'expiration du préavis de congé délivré par le bailleur, remet les clefs à l'huissier qu'il a mandaté pour établir l'état des lieux de sortie et en informe le bailleur.

L'inoccupation des lieux ne suffit pas à libérer le locataire du paiement du loyer. Encore faut-il que les clefs soient remises en mains propres au bailleur ou entre les mains de son mandataire et l'absence de diligence du bailleur pour récupérer les clefs entre les mains du seul mandataire du locataire n'est pas de nature à permettre une interprétation nuancée du texte.

■ **LOI DU 6.7.89 / CONGÉ / BAILLEUR / INDIVISION (Cass. Civ. III : 5.4.01)**

La Cour de cassation sanctionne une nouvelle fois un congé donné au nom d'une indivision. Cette décision permet de rappeler quelques précisions.

Tout d'abord, une indivision n'est pas une entité juridique ; elle n'a donc aucun pouvoir, ni aucune capacité à agir en tant que tel. Un acte doit toujours émaner d'une personne ayant la capacité juridique.

Ensuite, un membre d'une indivision peut délivrer seul un congé, s'il justifie de l'accord des autres indivisaires (Cass. Civ. III : 8.11.95).

Enfin, dans une telle situation, le locataire doit-il démontrer un grief pour demander la nullité du congé ? La nullité des actes de procédures, lorsqu'il s'agit d'une condition de forme nécessite la preuve d'un grief. Or, en l'espèce, l'incapacité juridique est une condition de fond : le congé est donc nul sans qu'un grief soit prouvé.

■ **LOI DU 6.7.89 / DÉPÔT DE GARANTIE / SOMME RETENUE / JUSTIFICATIFS (Cass. Civ. III : 3.4.01)**

Tant les règles du Code civil, que l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989, énoncent une responsabilité du locataire lors de son départ des lieux en cas de réparations locatives qui n'ont pas été effectuées ou de dégradations de sa part. Les sanctions consistent en la

retenue d'une somme, dûment justifiée sur le dépôt de garantie que le locataire aura versé lors de l'entrée dans les lieux.

D'une part, la Cour de cassation sanctionne la décision de la Cour d'appel qui avait exigé que la demande du bailleur repose sur des factures acquittées et non sur de simples devis ; d'autre part, la Cour rappelle que l'indemnisation du bailleur n'est pas subordonnée à la preuve de l'exécution par celui-ci des travaux dont il demande réparation.

■ **SOLIDARITÉ / INDEMNITÉ D'OCCUPATION APRÈS RÉSILIATION (Cass. Civ. III : 13.6.01)**

Lorsqu'un bail comporte une clause de solidarité telle que « les dénommés locataires sont tenus de toutes les obligations découlant du bail », le co-preneur (malgré son congé) reste tenu des loyers jusqu'au terme du contrat.

En revanche, l'indemnité d'occupation, dette extra-contractuelle ne peut incomber qu'au seul preneur indûment maintenu dans les lieux.

La solution aurait été différente si les parties au contrat avaient elles-mêmes prévu la période post-contractuelle en fixant le montant des éventuelles indemnités d'occupation (Cass. Civ. III : 24.3.99).

■ **INITIATIVE DES TRAVAUX PAR LE LOCATAIRE (Cass. Civ. III : 12.6.01)**

Jusqu'à présent, le locataire qui prenait l'initiative de travaux incombant normalement au bailleur ne pouvait prétendre au remboursement des dépenses engagées, à moins de prouver le caractère urgent de l'intervention.

La Cour de cassation ajoute une autre condition en se fondant sur l'article 1144 du Code civil : les travaux doivent avoir été réalisés de la façon la plus économique.

**COPROPRIÉTÉ**

■ **RECOMMANDATIONS N° 21 ET 22 DE LA COMMISSION RELATIVE À LA COPROPRIÉTÉ**

■ **Dans sa recommandation n° 21, relative aux provisions du budget prévisionnel**, la Commission relative à la propriété recommande aux syndics :



- d'informer les copropriétaires du nouveau dispositif et de ses implications éventuelles sur la pratique du syndicat concerné ;
- d'examiner si le nouveau dispositif ne nécessite pas une modification du montant de l'avance de trésorerie permanente ou « fonds de roulement », et, le cas échéant, de porter à l'ordre du jour de l'assemblée générale les questions y afférentes ;
- lorsque le syndicat avait adopté la pratique dite de « reddition trimestrielle des comptes à terme échu », d'éviter que les copropriétaires aient à verser, au cours du même trimestre, le dernier trimestre échu et la provision du trimestre débutant ;
- le cas échéant, ayant imputé les dépenses du trimestre échu sur l'avance de trésorerie ou sur le « fonds de roulement », de ne pas procéder immédiatement à la reconstitution de cette avance ou de ce fonds ; d'adresser à chaque copropriétaire, par lettre simple, préalablement à la date d'exigibilité de la provision du budget prévisionnel, un avis rappelant la date d'exigibilité et le montant de la provision à acquitter ; contrairement à certaines pratiques antérieures, de ne pas mentionner, dans l'avis adressé à chaque copropriétaire, d'autres dates ou délais de paiement que ceux prévus par la loi.

■ **Dans sa recommandation n° 22, relative à l'ouverture d'un compte bancaire ou postal séparé,** la Commission recommande au syndic soumis à une réglementation sur le maniement des fonds :

- d'informer les copropriétaires de la nouvelle disposition législative, ainsi que de la réglementation, à laquelle il est soumis, organisant la maniement des fonds d'autrui ;
- d'examiner avec le conseil syndical s'il y a lieu de porter à l'ordre du jour de l'assemblée générale une question sur la décision de ne pas ouvrir un compte séparé, étant précisé qu'à défaut, le syndic a l'obligation d'ouvrir un compte séparé ; le cas échéant, de libeller la question de l'ordre du jour : « dispense d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat », et de rédiger ainsi le projet de résolution : « l'assemblée générale dispense le syndic de l'obligation d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat ».

**Sur la mise en œuvre,** elle recommande au syndic : d'informer les copropriétaires de ce que le compte séparé fonctionne sous la seule signature du syndic, représentant légal du syndicat, et qu'il ne peut en conséquence fonctionner sous la signature conjointe du syndic et du président du conseil syndical, ce dernier n'ayant pas la qualité de représentant légal du syndicat ;

par prudence, s'il n'existe pas de compte séparé, de porter à l'ordre du jour de l'assemblée devant désigner le syndic la question relative à la dispense, et à défaut, d'ouvrir le compte séparé.

**Sur le délai d'ouverture du compte séparé,** la Commission recommande au syndic :

- d'ouvrir le compte séparé sans attendre l'expiration du délai de trois mois ;
- dès que le compte est ouvert, d'en informer le conseil syndical en précisant la banque ou le centre de chèques postaux auprès duquel le compte est ouvert ; si l'assemblée décide de revenir sur la décision par laquelle elle avait dispensé le syndic d'ouvrir un compte séparé, d'ouvrir ledit compte dans les trois mois qui suivent l'assemblée générale au cours de laquelle cette décision a été prise, sans attendre l'expiration de ce délai.

**Sur la disposition transitoire,** la Commission recommande au syndic :

- avant l'expiration du mandat en cours, d'informer les copropriétaires de la nouvelle disposition législative ;
- si l'assemblée n'a pas décidé de dispenser le syndic de l'obligation légale, d'ouvrir le compte séparé dans les trois mois qui suivent la fin du mandat en cours, sans attendre l'expiration de ce délai.

#### ■ **RESPONSABILITÉ DU SYNDIC POUR NON-PAIEMENT PAR LE SYNDICAT DE SES DETTES (Cass. Civ. III : 16.5.01)**

Le syndic peut, avant de conclure un marché de travaux, appeler les fonds nécessaires et ne faire exécuter le contrat que si les fonds nécessaires sont réunis (décret du 17.3.67 : art. 35).

Commet une faute à l'égard de l'entreprise, le syndic qui passe une commande de travaux sans l'informer de la situation obérée du syndicat et sans avoir préalablement recueilli les fonds nécessaires au paiement.

#### ■ **ABSENCE D'AVIS DE MUTATION / OPPOSITION IRRÉGULIÈRE (Cass. Civ. III : 18.7.01)**

L'arrêt de la Cour suprême pose une règle importante, jamais énoncée jusque-là par la jurisprudence.

L'absence d'avis de mutation d'un lot ne prive pas le syndic de son droit de former opposition régulière.

#### ■ **COMPTE SÉPARÉ / SOUS-COMPTE (Cass. Civ. III : 3.5.01)**

Un sous-compte dans les comptes du syndic peut-il être qualifié de compte bancaire séparé ? C'est la question à

laquelle la Haute Juridiction a apporté une solution de principe.

Pour la Cour de cassation, le sous-compte du syndicat dans les comptes du syndic ne peut être qualifié de compte bancaire séparé au sens de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 et cela malgré l'exclusion de toutes interférences avec quelques autres comptes bancaires.

#### ■ CHANGEMENT D'USAGE D'UNE PARTIE PRIVATIVE ET RÉPARTITION DE CHARGES (Cass. Civ. III : 20.6.01)

La modification de la répartition des charges ne peut en principe intervenir qu'à l'unanimité des copropriétaires (loi du 10.7.65 : art 11).

Néanmoins, une nouvelle répartition des charges relatives aux services collectifs et éléments d'équipement commun peut être votée à la majorité des voix de tous les copropriétaires lorsqu'elle est rendue nécessaire par un changement d'usage de parties privatives (loi de 1965 : art.25).

En l'espèce, la question était de savoir si la modification de la répartition des charges pouvait être votée à la majorité des voix des copropriétaires, dans l'hypothèse où le règlement de copropriété définit un lot comme à usage d'habitation et qu'il est utilisé à but professionnel dès le début de son occupation.

La Cour précise que le changement d'usage doit être apprécié par rapport à l'usage fixé dans le règlement de copropriété et l'état descriptif de division en résultant, peu importe l'usage réel qui en a été fait depuis son occupation.

#### ■ NOUVELLE RÉPARTITION DE CHARGES / ABSENCE DE RÉTROACTIVITÉ (Cass. Civ. III : 11.7.01)

La Cour de cassation rappelle que si une clause de répartition de charges contraire aux dispositions de la loi de 1965 est réputée non écrite par le seul effet de la loi, toute nouvelle répartition de charges décidée par l'assemblée générale ou arrêtée par le juge ne prend effet que pour l'avenir.

#### ■ ASSURANCE HABITATION / DÉFAUT D'ENTRETIEN ETENDUE DE LA GARANTIE « DÉGÂTS DES EAUX » (Cass. Civ. III : 18.7.01)

Un assureur est-il dans l'obligation de couvrir par la garantie « dégâts des eaux » des infiltrations d'eau subies par une copropriété et provenant à la fois de vices de construction et d'un défaut d'entretien de l'immeuble par le syndicat ?

La Cour de cassation répond positivement à cette question. Cette solution a sans doute été motivée par le fait que les vices de construction ont été considérés comme étant à l'origine des dommages et qu'accessoirement le défaut d'entretien les a aggravés.

### CONTRATS

#### ■ VENTE PAR ADJUDICATION / DÉLAI DE RÉFLEXION (loi du 17.1.02, art. 167 : JO du 18.1.02)

Le délai de réflexion prévu par la loi SRU (art. 72) n'est pas applicable aux ventes par adjudication réalisées en la forme authentique. Cette disposition adoptée dans le cadre de la loi de modernisation sociale fait suite aux problèmes pratiques très vite signalés après l'entrée en vigueur de la loi SRU.

#### ■ VENTE D'IMMEUBLE / CLAUSE DE RÉPARTITION DE LA TAXE FONCIÈRE (Cass. Civ. III : 9.5.01)

Pour l'administration fiscale, le redevable légal de l'impôt reste le propriétaire du bien au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition. Il est donc tenu d'acquitter l'intégralité de l'impôt, alors même qu'il a vendu son bien à la date de l'échéance de la taxe.

Cependant, les actes de vente prévoient fréquemment une clause qui stipule que l'acquéreur s'oblige à acquitter, à compter du jour de l'acte, tous les impôts, contributions et autres charges de toute nature auxquels l'immeuble est assujéti.

Une telle clause permet-elle au vendeur d'exiger un remboursement de la fraction prorata temporis de l'impôt foncier au titre de l'année de la vente ?

En l'espèce, la commune, acquéreur de l'immeuble s'attachant au sens littéral et donc restrictif de la clause, s'opposait au paiement et considérait n'être engagée que pour l'avenir.

Saisie, la Cour de cassation considère que dans l'espèce, la commune est bien tenue de rembourser au vendeur la fraction prorata temporis. Cependant, pour se déterminer, la Cour de cassation prend en considération non pas uniquement la clause figurant au contrat mais un faisceau d'indices (courriers et premières conclusions déposés en appel) faisant apparaître la véritable intention des parties.

Dans d'autres circonstances la position de la Cour de cassation aurait-elle pu être différente ? C'est le sentiment de certains auteurs qui préconisent, afin d'éviter tout litige, une rédaction plus précise de la clause relative à la prise en charge des impositions pour l'acquéreur. Par exemple : « l'acquéreur remboursera au vendeur le prorata de la taxe foncière couru de la date fixée pour l'entrée en jouissance au 31 décembre suivant ».

#### ■ VEFA / RESPONSABILITÉ POUR FAUTE DOLOSIVE (Cass. Civ. III : 27.6.01)

Cet arrêt est d'une grande importance, en ce qu'il traduit un revirement de jurisprudence sur l'appréciation de la responsabilité pour faute dolosive dans le domaine de la construction.

En l'espèce, malgré l'expiration de la garantie décennale, la responsabilité d'un vendeur d'immeuble à construire, du maître d'œuvre et du constructeur était recherchée pour avoir volontairement fait croire aux acquéreurs que « les fondations étaient conformes aux prescriptions contractuelles », ce qui n'était pas le cas.

Deux problèmes de droit se posaient au juge :

- peut-on qualifier cette manœuvre de dol ?
- si tel est le cas, quelle doit être la nature de la responsabilité engagée ?

Concernant la définition du dol, la jurisprudence exigeait traditionnellement, en plus d'une manœuvre volontaire, une intention de nuire.

La Cour de cassation abandonne le dernier critère et élargit du même coup la notion de faute dolosive, caractérisée en l'espèce de la manière suivante : « lorsque, de propos délibéré même sans intention de nuire, le constructeur viole par dissimulation ou par fraude ses obligations contractuelles ».

Se posait, ensuite, la question de savoir à quel régime appartient la faute dolosive. La jurisprudence civile s'était orientée vers une responsabilité quasi-délictuelle, position vivement critiquée par la doctrine. Cette qualification avait en effet pour conséquence de faire du dol une faute extérieure au contrat, alors même qu'elle naît dans l'exécution des obligations, d'enfermer le délai d'action dans un délai de dix ans, et d'être en contradiction avec la jurisprudence administrative.

La Cour de cassation revient sur sa jurisprudence antérieure en affirmant clairement la nature contractuelle de la responsabilité pour faute dolosive, susceptible dorénavant d'être recherchée dans le délai de trente ans.

#### ■ CCM / CONTRÔLE DU CONTRAT PAR LE PRÊTEUR (CA Dijon : 12.11.00)

Des particuliers s'étaient engagés avec une entreprise générale de bâtiment en signant un contrat dénommé « descriptif : construction d'une maison individuelle [...] conformément aux plans en annexe sur un terrain situé à ... ».

Les plans avaient été fournis par une personne agréée en architecture pour le compte de l'entreprise générale de bâtiment. L'entreprise de construction dépose son bilan et est mise en liquidation judiciaire, alors que les travaux sont loin d'être terminés et que l'intégralité des fonds a été débloquée et versée à l'entrepreneur.

Les maîtres d'ouvrages tentent alors de rechercher la responsabilité du prêteur pour manquement aux obligations impératives de la loi de 1990 : non-contrôle du contrat (CCH : art. L. 231-10).

Le contrat est requalifié par le TGI en contrat de construction de maison individuelle avec fourniture de plan ; le prêteur est sanctionné pour ne pas avoir exercé de contrôle précis sur le contrat et condamné à verser la somme de 804.000 F correspondant au coût des travaux nécessaires à l'achèvement des travaux. Il est jugé que le prêteur, par sa négligence, a privé le maître d'ouvrage de la garantie de livraison à prix et délai convenus (TGI Chalons sur Saône : 28.4.98).

La Cour d'appel de Dijon, saisie de cette affaire confirme la décision. Elle rappelle que, s'il est exact que la disposition réglementaire prévoyant que le prêteur ne peut débloquer les fonds s'il n'a pas reçu l'attestation de garantie ne concerne que le contrat de construction avec fourniture de plan, l'organisme prêteur est cependant tenu d'une obligation de conseil et il commet une faute en ne s'assurant pas que son client, qui s'engage dans une opération importante, bénéficie de toutes les protections légales.

Nous ignorons si cette décision fait l'objet d'un pourvoi en cassation, ce qui permettrait de trancher le débat et de clarifier le rôle du prêteur. Pour l'heure, l'immense majorité des banques se contente de contrôler les seuls vrais contrats de construction de maisons individuelles, arguant du caractère formel de l'obligation de contrôle qui leur incombe.

A noter : la décision du TGI du 28 avril 1998 avait précédé l'arrêt de la Cour d'appel de Versailles du 16 mars 1999.

**■ DROIT DE RÉTRACTATION / TERRAIN À BÂTIR (Rép. Min. JO AN : 15.10.01)**

En indiquant que le droit de rétractation prévu par la loi SRU (art. 72) ne s'applique pas à la vente d'un terrain à bâtir, la Chancellerie apporte une réponse à une question qui restait en suspens : l'usage direct du terrain n'est pas l'habitation, bien que le motif présidant l'achat d'un terrain à bâtir soit l'édification d'un immeuble destiné au logement.

ASSURANCE  
CONSTRUCTION

**■ RESPONSABILITÉ DÉCENNALE / ÉLÉMENTS D'ÉQUIPEMENT (Cass. Civ. III : 20.6.01 et CA Paris : 16.3.01)**

Les éléments d'équipements relèvent de la garantie décennale :

- soit parce qu'ils font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos et de couvert (Code civil : art. 1792-2) ;
- soit parce que les désordres l'affectant rendent l'ouvrage dans son ensemble impropre à sa destination (Code civil : art. 1792).

Dans les autres cas, ils bénéficient d'une garantie de deux ans.

Les deux décisions citées illustrent ce principe en l'appliquant à un carrelage.

Dans la première espèce, les désordres affectant un carrelage jugé dissociable de l'ouvrage ne rendent pas l'ouvrage impropre à sa destination et sont jugés relever de la garantie biennale.

Dans la seconde espèce, le même élément d'équipement est considéré par le Cour d'appel comme indissociable de l'ouvrage d'ossature du rez-de-chaussée puisqu'il est cimenté et que sa dépose impliquait une détérioration de la chape en maçonnerie. Ces désordres sont couverts par la responsabilité décennale.

**■ CONSTRUCTION / PEINTURE / RESPONSABILITÉ DE DROIT COMMUN (Cass. Civ. III : 16.5.01)**

La question était de savoir si les dommages affectant des travaux de peinture réalisés dans le cadre d'une construction relevaient ou non du domaine de la garantie décennale.

La Cour de cassation énonce dans cet arrêt et pour la première fois dans le cadre de la construction neuve que la peinture n'est ni un ouvrage, ni un élément constitutif d'ouvrage, ni un élément d'équipement et exclut la responsabilité spécifique des constructeurs pour les désordres affectant les travaux de peinture au profit de la responsabilité de droit commun.

COLLECTIVITES  
LOCALES

**■ IMMEUBLES RÉQUISITIONNÉS PAR L'ÉTAT / TRAVAUX (circulaire du 5.11.01 : BOMELT du 25.11.01)**

Les travaux réalisés dans le cadre du plan de réquisitions de logements vacants depuis dix-huit mois au moins appartenant à des personnes morales, lancé par les pouvoirs publics, feront l'objet de subventions accordées par les préfets sur la ligne d'urgence.

La durée de réquisition sera de six ans ou douze ans lorsque l'importance des travaux de mise aux normes de confort et d'habitabilité le nécessitera, sous réserve de l'exercice du droit de reprise par le titulaire du droit d'usage sur les locaux réquisitionnés.

Les relations entre le titulaire du droit d'usage des locaux et l'attributaire de la réquisition et de ce dernier avec le bénéficiaire du logement réquisitionné sont régies respectivement par les sections 3 et 4 du chapitre II « Réquisitions avec attributaire » du titre IV du livre VI du CCH « Mise en œuvre du droit au logement par la réquisition ».

Le taux de subvention des travaux de mise aux normes minimales pourra être adopté au-delà de 50 % et pourra atteindre, si nécessaire, 100 % de la dépense subventionnable TTC.

Le montant de la subvention sera au maximum de :

- 4.500 F (686.02 €) / m<sup>2</sup> en Ile-de-France ;
- et de 4.000 F (609.80 €) / m<sup>2</sup> sur le reste du territoire (4.500 F / m<sup>2</sup> éventuellement après accord du comité de pilotage interministériel national).

**■ RÈGLES DE MITOYENNETÉ / LIMITE DOMAINE PUBLIC / DOMAINE PRIVÉ (Rép. Min. Sénat : 6.9.01)**

Lorsqu'un mur est situé sur la limite de deux terrains appartenant respectivement à une collectivité publique et à une personne de droit privé, il est présumé mitoyen

sauf titre ou marque du contraire, et le régime applicable est celui prévu par le Code civil (art. 653 et suivants).

Toutefois, la question se pose de savoir comment se combinent les règles du Code civil avec celles de la domanialité publique.

Dans un cas d'espèce voisin, le Conseil d'Etat a considéré (CE : 11.2.94) que les règles essentielles de la copropriété sont incompatibles tant avec le régime de la domanialité publique qu'avec les caractères des ouvrages publics et en a déduit que les locaux acquis par l'Etat, fût-ce pour les besoins d'un service public, dans un immeuble soumis au régime de la copropriété, n'appartiennent pas au domaine public et ne peuvent être regardées comme constituant un ouvrage public.

Dès lors, si cette solution était appliquée à un mur mitoyen, il y aurait lieu d'en déduire qu'il s'agit pour la collectivité publique, d'un mur appartenant à son domaine privé.

## URBANISME

### ■ RÔLE DE L'ETAT (circulaire du 6.9.01 : Moniteur du 21.9.01)

Tenant compte du renouvellement profond du code de l'urbanisme entraîné par la SRU et des nouvelles répartitions des compétences entre collectivités locales et Etat, la circulaire rappelle le rôle de l'Etat aux différents échelons de l'établissement des documents d'urbanisme : information des collectivités locales, association à l'élaboration des documents d'urbanisme mise à disposition de ses services, contrôle de légalité.

Elle précise le rôle de l'Etat dans la délimitation des périmètres des schémas de cohérence territoriale : études, contrôle du respect des nouvelles règles, information et appui aux collectivités locales.

### ■ PARTICIPATION POUR LE FINANCEMENT DE VOIES NOUVELLES (Rép. Min. : JO AN 24.12.01)

A la suite de l'entrée en vigueur du nouvel article L. 332-11-1 du Code de l'urbanisme (SRU : art. 46) prévoyant la possibilité pour les communes de demander une participation pour le financement des voies nouvelles, une réponse ministérielle apporte des éclaircissements sur un sujet qui fait l'objet d'interprétations diverses.

Compte tenu de l'importance du sujet, nous reprenons ci-dessous le texte intégral de la réponse ministérielle.

« La participation pour voie nouvelle et réseaux (PVNR) peut, en premier lieu être mise en œuvre pour la création, stricto sensu, d'une nouvelle voie et des équipements d'infrastructure qu'elle doit comporter pour permettre l'implantation de nouvelles constructions. Comme l'ont précisé les débats parlementaires, la participation peut également être mise en œuvre lorsqu'une voie préexistante (chemin rural ou route déjà ouverte à la circulation publique par exemple) doit être aménagée en voie urbaine publique pour permettre l'implantation de nouvelles constructions. Les travaux prévus ne sont pas nécessairement très importants : il s'agit simplement de faire bénéficier la voie des mêmes aménagements que les autres rues de la ville ou du village.

Dans le droit antérieur, lorsqu'une construction nouvelle était implantée le long d'un chemin ou d'une voie équipée, la commune ne pouvait mettre à la charge du constructeur qu'une partie du coût des réseaux d'eau et d'électricité. C'est pourquoi le problème de l'aménagement de la voie n'était jamais posé lors de la délivrance du permis de construire. Or, la mise en place des réseaux rend constructibles les terrains compris entre la construction nouvelle et la partie urbanisée de la commune. Lorsque l'implantation de constructions supplémentaires le long de la voie rendait nécessaires des travaux d'aménagement, ceux-ci devaient être pris en charge par la commune. Désormais, lorsqu'une commune acceptera de délivrer un premier permis de construire, elle établira la liste des aménagements qui devront être réalisés, qui ne pourront plus être limités aux seuls réseaux des services publics industriels et commerciaux, et pourra les mettre en tout ou en partie à la charge des propriétaires, soit en signant une convention avec eux, soit en les leur imposant lors de la délivrance des permis de construire. Le versement que la commune pourra demander au premier propriétaire qui demandera un permis de construire, représentant une part de l'aménagement de la voie et de l'ensemble des réseaux, ne sera pas inférieur au versement qui pourrait lui être demandé pour les seuls réseaux. Mais la commune demandera ultérieurement une participation équivalente aux autres propriétaires dont les terrains sont rendus constructibles par ces aménagements ».



## LOTISSEMENT

### LOTISSEMENT / CADUCITÉ DES RÈGLES D'URBANISME (Cass. Civ. III : 6.12.00)

L'article L 515-2-1 du Code de l'urbanisme (loi du 6.1.86) organise la disparition à terme des règles d'urbanisme propres au lotissement : celles-ci sont caduques dans un délai de dix ans à compter de l'autorisation de lotir, lorsqu'un POS ou un document d'urbanisme en tenant lieu a été approuvé.

Une difficulté apparaît pour les lotissements autorisés avant le 30 juin 1986 : l'article R 315-44-1 organise une information préalable des colotis. A cette fin, un affichage en mairie doit être effectué avant la disparition des règles d'urbanisme.

Mais la jurisprudence est divisée sur la portée de cette formalité : pour le juge administratif, même si l'affichage n'a pas été effectué, les règles d'urbanisme propres au lotissement cessent automatiquement de s'appliquer au bout de dix ans.

Pour le juge civil, en revanche, il s'agit d'une formalité substantielle : si l'administration n'a pas procédé à l'information des colotis, la caducité des règles d'urbanisme ne leur est pas opposable.

L'arrêt de la Cour de cassation du 6 décembre 2000 confirme cette opposition.

### LOTISSEMENT / AFUL (Cass. Civ. III : 28.3.01)

Lorsque les lots d'un lotissement supportent des bâtiments soumis au statut de la copropriété, ce complexe est soumis d'une part aux règles du lotissement, et d'autre part au statut de la copropriété.

Le cahier des charges du lotissement peut soumettre les travaux à l'accord de l'assemblée de l'organe délibératif du lotissement, en l'espèce l'Association Foncière Urbaine Libre.

Dans l'affaire soumise à la Cour de cassation des modifications de l'aspect extérieur des constructions avaient été autorisées par le syndicat des copropriétaires, mais n'avaient pas reçu l'approbation de l'AFUL, comme le prévoyait le règlement.

La Cour en conclut sans surprise que les travaux ont été entrepris irrégulièrement.

### LOTISSEMENT PAR TRANCHES (CE : 23.5.01)

Il semble que ce soit la première fois que le conseil d'Etat se prononce sur les conséquences de la caducité d'un arrêté de lotir « par tranches ».

En application de l'article R. 315-30 du Code de l'urbanisme, l'arrêté d'autorisation du lotissement est caduc si les travaux n'ont pas commencé dans les dix-huit mois, ou dans le délai fixé par l'arrêté.

Il est précisé que, dans le cas d'un lotissement par tranches, l'opération ne peut se poursuivre que pour les tranches dans lesquelles les travaux ont été menés à leur terme.

En revanche, des interrogations subsistaient sur le sort des documents d'urbanisme (règlement et cahier des charges) d'un lotissement devenu caduc. Dans l'arrêt du 25 mai 2001, le conseil d'Etat apporte des précisions importantes sur la règle d'urbanisme applicable : bien que l'arrêté d'autorisation de lotir ait disparu, les documents d'urbanisme du lotissement continuent de régir les tranches dans lesquelles les travaux ont été réalisés. En conséquence, le permis de construire doit être délivré au regard des règles propres au lotissement et non sur le fondement du POS ou, en son absence, du règlement national d'urbanisme.

### DISSOLUTION D'UNE ASSOCIATION SYNDICALE DE PROPRIÉTAIRES (Rép. Min. JO Sénat : 5.4.01)

Les associations syndicales libres sont des groupements de droit privé dont le fonctionnement obéit aux règles définies dans leur acte d'association. Les textes ne prévoient pas d'intervention de la puissance publique pour obtenir leur dissolution.

En revanche, pour les associations syndicales autorisées, la procédure de dissolution est détaillée à l'article 72 du décret du 18 décembre 1927.

La dissolution, après avoir été votée par l'assemblée générale ordinaire, peut être prononcée par une délibération de l'assemblée générale de tous les associés ; elle ne produit ses effets qu'après accomplissement par l'association des conditions imposées, s'il y a lieu, par le préfet en vue de l'acquittement des dettes ou dans l'intérêt public.

L'article 25 de la loi du 21 juin 1865 permet au préfet de prononcer la dissolution d'une association, si celle-ci a cessé toute activité depuis cinq ans au moins, et à condition que le maintien de l'association soit de nature à gêner l'exécution, l'exploitation ou l'entretien de travaux visés par la loi du 21 juin 1865.

De nouvelles dispositions ont été introduites par la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement. Dans le cas d'interruption ou de défaut d'entretien par une association syndicale et lorsqu'une des collectivités mentionnées à l'article 31 de la loi du 3 janvier 1992 sur l'eau prend l'engagement d'exécuter ceux-ci, il est désormais possible au préfet de prononcer la dissolution de l'association syndicale, s'il estime que le maintien de cette dernière serait susceptible de gêner l'exécution ou l'entretien desdits travaux.

Le décès des membres de l'association ne doit pas être un obstacle à la tenue d'une assemblée générale ou à la confection d'un budget. En effet, l'article 2 du décret du 18 décembre 1927 stipule que les obligations résultant de la création de l'association syndicale sont attachées aux immeubles compris dans le périmètre de l'association et les suivent, en quelques mains qu'ils passent, jusqu'à la dissolution de l'association. Les membres actuels sont donc les propriétaires des parcelles comprises dans le périmètre de l'association.

Le paiement des impôts fonciers est l'un des éléments qui peut fonder la possession. Il n'est cependant pas suffisant pour déclarer un immeuble acquis par prescription au sens de l'article 2229 du Code Civil.

## PROFESSIONNELS

### AGENTS IMMOBILIERS (Cass. Civ. I : 6.3.01)

Il résulte de l'article 7 de la loi du 2 janvier 1970 que le mandat donné à l'agent immobilier doit comporter une limitation de ses effets dans le temps.

Dans l'arrêt du 6 mars 2001, le juge rappelle que le terme de la convention doit être expressément déterminé : en l'espèce, il était indiqué que le mandat était valable « jusqu'à la fin du programme ». Cette stipulation, trop imprécise au regard de la loi Hoguet entraîne la nullité du mandat, ce qui a pour conséquence de priver l'agent immobilier de son droit à rémunération.

Cependant, rien n'empêche le mandant, en dépit de l'irrégularité du contrat, de verser au professionnel de l'immobilier une commission en contrepartie du service rendu. Pour la Cour de cassation, ceci s'analyse en une

convention qui, pour être valable, doit être postérieure à la vente régulièrement conclue.

### NON RÉALISATION DE LA CONDITION SUSPENSIVE / DROIT À COMMISSION (Cass. Civ. III : 20.3.01)

Lorsqu'une vente est conclue sous condition suspensive de l'obtention d'un prêt, cette condition est réputée réalisée lorsque l'acquéreur emprunteur n'accomplit pas toutes les diligences nécessaires et empêche sa réalisation (Code civil : art. 1178).

Le vendeur peut néanmoins renoncer au bénéfice de cette disposition et accepter la non-réalisation de la vente.

La question se pose alors de savoir si dans cette situation, l'agent immobilier intermédiaire peut prétendre au paiement de sa commission.

Dans cet arrêt, la Cour de cassation affirme une nouvelle fois qu'à défaut de réalisation effective de l'opération, l'agent immobilier n'a pas droit au paiement de la commission contractuellement prévue.

### NOTAIRES / HONORAIRES LIBRES (Cass. Civ. I : 18.10.01)

Les notaires sont rémunérés pour les services rendus dans l'exercice des activités non prévues au tarif réglementaire, par des honoraires fixés d'un commun accord avec les parties ou, à défaut, par le juge chargé de la taxation (décret du 8 mars 1978 modifié par décret du 11 mars 1986).

Il est ajouté que le client doit être préalablement averti par écrit du caractère onéreux de la prestation de services et du montant estimé ou du mode de calcul à prévoir.

La Cour de Cassation précise que le défaut d'avertissement du caractère onéreux de la prestation ne fait pas obstacle à une rémunération fixée par le juge.

Il conviendra cependant de prendre en considération le défaut d'avertissement dans la détermination de l'honoraire.

### SRU / INFORMATION CONJOINTE NOTAIRES / GÉOMÈTRES-EXPERTS (note du 14.10.01)

Afin d'harmoniser leur point de vue sur le contenu de l'article 14 de la SRU, le Conseil Supérieur du Notariat et l'Ordre des Géomètres-Experts ont élaboré une note commune qui devrait permettre aux deux professions d'intervenir en complémentarité dans les ventes de

terrains et de donner ainsi une pleine efficacité aux mesures de protection des acquéreurs prévues par la loi.

Rappelons que l'article 14 de la SRU introduit un nouvel article L. 115-3 au Code de l'urbanisme qui prévoit que l'acquéreur souhaitant construire un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation sur un terrain doit être informé si le descriptif résulte d'un bornage. Le bornage est obligatoire si le terrain correspond notamment à un lot de lotissement.

## QUALITE DE L'HABITAT

### ■ AMIANTE (décret du 13.9.01 : JO du 18.9.01)

Le décret du 13 septembre 2001 modifie le décret du 7 février 1996 et renforce la réglementation en vigueur. Les points essentiels du décret sont les suivants :

- Le seuil d'empoussièrement entraînant le désamiantage (travaux de retrait ou de confinement de l'amiante) des bâtiments est abaissé de 25 à 5 fibres par litre.
  - Les délais de réalisation des travaux sont encadrés : les travaux doivent être réalisés dans un délai de trente-six mois à compter de la date à laquelle les résultats du contrôle sont remis au propriétaire.
  - Pendant la période précédant les travaux, des mesures conservatoires appropriées doivent être mises en œuvre afin de réduire l'exposition des occupants et de la maintenir au niveau le plus bas possible, et dans tous les cas à un niveau inférieur à 5 fibres/litre
  - Un dossier technique «Amiante» doit être établi pour les parties communes des immeubles construits avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997 sur la base d'un repérage. Le dossier doit être établi avant le 31 décembre 2005 et comporter une fiche récapitulative (arrêté à paraître).
- Il est mis à la disposition des occupants de l'immeuble, des officiers et agents de police judiciaires des fonctionnaires et agents du ministère de la Santé.
- préalablement à la démolition d'un immeuble construit avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997, le propriétaire doit effectuer un repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante. Les résultats du repérage doivent être transmis à toute personne appelée à concevoir ou à réaliser les travaux (arrêté à paraître).
  - A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2003, le contrôleur technique ou le technicien de la construction devra avoir

obtenu une attestation de compétence à l'issue d'une formation et d'un contrôle de qualité par un organisme dispensant une formation certifiée.

### ■ QUALITÉ DE L'EAU DESTINÉE A LA CONSOMMATION (décret du 20.12.01 : JO du 22.12.01)

Ce décret transpose la directive européenne du 3 novembre 1998 relative à la qualité des eaux destinées à la consommation humaine.

Le point de contrôle de conformité des eaux fournies par un réseau de distribution est désormais situé aux points d'utilisation normale par les consommateurs. Le contrôle ne sera plus opéré au niveau du réseau public.

La teneur en plomb devra être abaissée à partir du 25 décembre 2003 à 25 mg. par litre et d'ici la fin 2013 à 10 mg par litre.

Les mesures destinées à atteindre ces valeurs sont également précisées par ce texte.

### ■ TERMITES (arrêté du 23.1.01 : Moniteur du 23.1.01)

Un arrêté préfectoral délimitant des zones contaminées ou susceptibles de l'être par les termites a été pris dans l'Aude, et non dans l'Aube, comme nous l'avions reproduit par erreur dans « Habitat-Actualité » n° 79.

### ■ ANTENNES DE TÉLÉPHONIE MOBILE (circulaire du 16.10.01 : JO du 23.10.01)

Cette circulaire aux préfets rappelle les règles énoncées dans la recommandation du Conseil de l'Union européenne du 12 juillet 1999 au sujet des limites d'exposition du public (particuliers ou professionnels appelés à intervenir à proximité d'antennes) aux champs électromagnétiques des émetteurs de téléphonie mobile.

Elle précise les valeurs limites d'exposition et les règles pratiques d'installation établies par le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment qui doivent être respectées par les gestionnaires d'immeubles et les opérateurs de téléphonie.

Des textes réglementaires seraient en préparation afin de rendre obligatoires ces règles d'installation.



## ■ RAVALEMENT / GAINAGE DES FILS ÉLECTRIQUES (Rép. Min. JO AN : 30.7.01)

Lorsque des particuliers entreprennent des travaux de ravalement ou de toiture à proximité des réseaux électriques, il peut être nécessaire de poser des fourreaux de protection afin d'éviter tout risque d'électrisation des personnes travaillant à proximité. Lorsque le réseau à protéger est situé en domaine privé dans le cadre de servitudes ou est posé sur des supports ou ancrages établis à l'extérieur des murs ou façades ou sur les toits ou terrasses des bâtiments, la protection du réseau incombe au distributeur d'électricité.

En effet, l'article 12 de la loi du 15 juin 1906 sur les distributions d'électricité impose à l'entreprise de prendre les dispositions nécessaires pour ne pas « faire obstacle au droit du propriétaire de démolir, réparer ou surélever ». Dans ce cadre, aucune facturation ne doit être imposée au client.

DROIT GENERAL

## ■ NOUVEAUX DROITS DU CONJOINT SURVIVANT (loi du 3.12.01 : JO du 4.12.01)

La loi du 3 décembre 2001 accorde au conjoint survivant une plus grande place dans le droit successoral, et lui assure un droit au logement temporaire.

### Droits du conjoint survivant

Est considéré comme héritier, le conjoint survivant non divorcé, contre lequel il n'existe pas de jugement de séparation de corps ayant force de chose jugée.

Les droits du conjoint survivant sont augmentés dans les situations suivantes notamment :

- *Enfants ou descendants*

Si le défunt laisse des enfants ou descendants communs, le conjoint survivant recueille : soit l'usufruit de la totalité des biens existants, soit la propriété du quart des biens.

Si le défunt laisse des enfants ou descendants non communs, le conjoint survivant recueille la propriété du quart des biens (il ne peut opter pour l'usufruit total)

- *Père et mère*

Si le défunt laisse ses père et mère, le conjoint survivant recueille la moitié des biens existants.

Si le défunt ne laisse que son père ou sa mère, le conjoint survivant recueille les 3/4 des biens existants.

- *Absence d'enfants et descendants*

Lorsque le défunt ne laisse ni descendants, ni ascendants, le conjoint survivant recueille toute la succession.

De plus, dans certains cas, le conjoint survivant peut bénéficier de la qualité d'héritier réservataire.

### Droit temporaire au logement (Code civil : art. 763 nouveau)

Le conjoint survivant bénéficie d'un droit de jouissance gratuite sur le logement occupé à titre de résidence principale, pendant une année à compter du décès.

Ce droit de jouissance concerne également le mobilier garnissant le logement.

Cette disposition s'applique de plein droit et son bénéfice ne peut donc être écarté par volonté contraire du défunt.

Si l'habitation principale était assurée par contrat de location, la succession devra rembourser au conjoint survivant, les loyers au fur et à mesure de leur acquittement pendant une année.

Cet article est d'ordre public et d'application immédiate.

### Droit d'usage et d'habitation (Code civil : art. 764 nouveau)

Le conjoint survivant bénéficie sur le logement occupé à titre de résidence principale au jour du décès, d'un droit d'habitation et d'un droit d'usage pour le mobilier le garnissant, (sauf volonté contraire du défunt exprimée par testament reçu par deux notaires ou par un notaire assisté de deux témoins).

Si l'habitation principale était assurée par contrat de location, le conjoint survivant bénéficie d'un droit d'usage sur le seul mobilier.

Le conjoint dispose d'un délai d'un an pour manifester sa volonté de bénéficier de ce droit.

- *Location du logement grevé du droit d'habitation*

Si le logement grevé du droit d'habitation n'est plus adapté aux besoins du conjoint survivant, il peut le louer pour dégager les ressources nécessaires à son nouvel hébergement.

La location ne peut toutefois être consentie pour un usage commercial ou agricole.

- *Conversion en rente viagère*

Les droits d'habitation et d'usage peuvent être convertis en une rente viagère ou en capital, par convention nécessitant l'accord du conjoint et des héritiers.

- *Imputation sur les droits recueillis en propriété*

La valeur des droits d'habitation et d'usage s'impute sur la valeur des droits successoraux recueillis par le conjoint.

Si la valeur de ces droits est inférieure à celle de ses droits successoraux, le conjoint pourra prendre le complément sur les biens existants.

Dans le cas contraire, il n'est pas tenu d'indemniser la succession.

Les nouveaux droits du conjoint survivant entreront en vigueur au 1<sup>er</sup> juillet 2002, à l'exception de la disposition relative au droit temporaire au logement qui elle est d'application immédiate.

#### ■ ENLÈVEMENT DES VÉHICULES SUR LES LIEUX PRIVÉS (loi du 15.11.01 : JO du 16.11.01)

« Les véhicules privés d'éléments indispensables à leur utilisation normale et insusceptibles de réparation immédiate à la suite de dégradations ou de vols » peuvent, à la demande du maître des lieux publics ou privés, être mis en fourrière et, le cas échéant, aliénés ou détruits.

Désormais, les bailleurs sociaux ou les syndicats de copropriété pourront donc plus aisément faire procéder à l'enlèvement des véhicules abandonnés sur les espaces communs.

#### ■ MAISONS DE JUSTICE ET DU DROIT (décret du 29.10.01 : JO du 6.11.01)

Les conditions de création, les missions et le fonctionnement des maisons de justice et du droit sont précisées dans une convention constitutive qui est signée notamment par le préfet, le président du tribunal de grande instance, le procureur de la République, le maire de la commune (ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale incluant la commune), le bâtonnier de l'ordre des avocats, une ou plusieurs associations oeuvrant dans le domaine de la délinquance, de l'aide aux victimes ou de l'accès au droit, le cas échéant, le président du Conseil départemental d'accès au droit.

La convention constitutive fixe les modalités selon lesquelles les collectivités territoriales mettent à la disposition de la maison de la justice et du droit un local

adapté à ses missions et fixe la répartition entre les signataires des charges inhérentes à son fonctionnement.

Le conseil de la Maison de Justice et du Droit composé des signataires de la convention, du greffier en chef et présidé par le président du tribunal de grande instance et le procureur de la République, définit les orientations de la Maison de la Justice et du Droit, examine ses conditions financières de fonctionnement et établit le règlement intérieur.

Les Maisons de Justice et du Droit créées avant la date d'entrée en vigueur du décret peuvent dans la limite de trois ans à compter de cette date, poursuivre les activités prévues dans leur convention constitutive jusqu'à l'expiration de la durée fixée par celle-ci.

#### ■ CERTIFICATION CONFORME /COPIES DE DOCUMENTS DÉLIVRÉS PAR L'ADMINISTRATION (circulaire du 1.10.01 : JO du 2.10.01)

Dans le cadre de la politique de simplification des démarches administratives, il est désormais interdit aux administrations de l'Etat, collectivités territoriales, établissements publics, entreprises, caisses et organismes contrôlés par l'Etat d'exiger des usagers la production d'un document délivré par l'un d'entre eux.

La circulaire précise les conditions d'application du décret du 1<sup>er</sup> janvier 2001 qui prévoit cette interdiction ; elle rappelle certaines recommandations relatives aux pièces justificatives.

Désormais, les photocopies des documents originaux dès lors qu'elles sont lisibles doivent être acceptées ; en cas de doute, il est possible de demander par lettre recommandée avec demande d'avis de réception la production de l'original.

Toutefois restent possible :

- la certification conforme des copies de documents destinés à des administrations étrangères et réciproquement la certification des copies des pièces établies par des administrations étrangères ;
- les demandes de copies ou ampliations délivrées par les autorités administratives ou judiciaires ou des professionnels du droit : copies d'actes judiciaires ou authentiques qui relèvent de la seule compétence des greffes des tribunaux ou des officiers ministériels (notaires, huissiers par exemple).

Il est recommandé à l'administration :

- de ne demander que les informations qu'elle ne détient pas ou ne peut pas se procurer elle-même notamment en

raison de la loi "informatique et libertés" du 6 janvier 1978 ;

- de demander les justificatifs de manière opportune à un moment adéquat de l'instruction du dossier. Il convient en effet d'éviter la constitution d'un dossier complet par des usagers qui se révèlent d'emblée inéligibles au dispositif dont ils demandent le bénéfice.

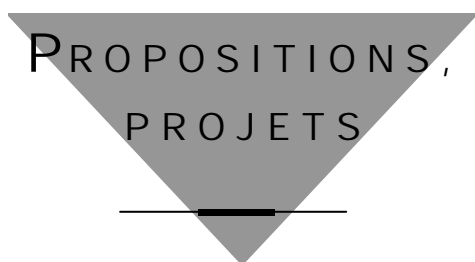
#### ■ ILLÉGALITÉ DE LA REPRÉSENTATION EN JUSTICE PAR LE CONCUBIN (CE : 6.4.01)

L'article 4 de la loi du 31 décembre 1971 confère aux avocats le monopole de l'assistance et de la représentation en justice sous réserve de dispositions législatives ou réglementaires spéciales en vigueur avant cette loi.

Parmi ces dernières, un décret de 1958 autorise une partie à se faire assister ou représenter devant le tribunal d'instance par une personne attachée à son service ou son entreprise.

Les articles 22 et 31 du décret du 28 décembre 1998 ont ajouté le concubin à la liste des personnes habilitées à assister ou représenter une partie en justice.

Le Conseil d'Etat, dans un arrêt du 6 avril 2001, annule ces articles comme étant contraires à l'article 4 de la loi du 31 décembre 1971 au motif que le concubin n'est pas une personne attachée exclusivement au service de la personne mise en cause.



#### ■ DÉCRET « LOGEMENT DÉCENT »

La publication du décret sur la définition d'un logement décent est imminente.

#### ■ PROJET DE LOI SUR L'EAU

La facture d'eau a augmenté au cours des dix dernières années du fait notamment d'importants travaux d'assainissement et de traitement engagés par les communes. Le prix de l'eau, la transparence dans les relations entre usagers et distributeurs d'eau, la qualité de l'eau sont

l'objet de nombreuses questions en augmentation régulière.

L'eau est le plus souvent répartie dans les charges communes, alors que les usagers en habitat collectif souhaitent payer l'eau en fonction de la quantité réellement consommée.

Ces éléments, notamment, ont incité les pouvoirs publics à présenter le projet de loi sur l'eau afin de refondre et compléter le dispositif législatif actuel qui repose sur la loi du 16 décembre 1964 et la loi du 3 janvier 1992. Il s'agissait également de transposer dans le droit français la directive cadre 2000/60/CE du 23 octobre 2000 pour une politique communautaire dans le domaine de l'eau qui impose d'introduire un principe de récupération du coût des services liés à l'utilisation de l'eau et de supprimer progressivement le rejet de certaines substances dangereuses dans un délai de vingt ans.

Le projet de loi sur l'eau a été adopté en première lecture par l'assemblée nationale le 10 janvier, mais ne sera probablement pas examiné définitivement durant cette session.

Les 63 articles qu'il compte, dans son état actuel, traitent des questions suivantes : la planification en matière d'aménagement et de gestion des eaux, l'assainissement, l'aménagement et la gestion des cours d'eau, la prévention des inondations, l'organisation des services publics de l'eau et de l'assainissement, la tarification et les règlements des services, la transparence et l'information, la création d'un haut comité des services publics de l'eau et de l'assainissement, la réforme des agences de l'eau et des redevances et le régime de protection de l'eau.

Sans entrer dans le détail d'un projet qui n'est qu'au début de la navette parlementaire, notons certaines mesures qui concernent directement le logement :

- des obligations renforcées pour les propriétaires en matière d'assainissement ;
- l'établissement d'un tarif particulier sur une certaine tranche de consommation pour les usagers qui disposent de faibles ressources ;
- l'interdiction d'interrompre la fourniture d'eau sans l'autorisation de tous les occupants légaux et le maintien d'un débit minimal en cas d'impayé ;
- en copropriété : l'adoption à la majorité de l'article 25 de la loi de 1965 des décisions concernant les travaux nécessaires à l'individualisation des contrats de fourniture d'eau prévue par la SRU (art. 83) et notamment la pose de compteurs individuels d'eau froide ;

- à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2005, la possibilité pour tout abonné de payer les factures relatives à la fourniture d'eau et à l'assainissement au moyen de prélèvement effectués mensuellement sur un compte ouvert à son nom dans un établissement habilité ;
- une tarification plus transparente des redevances de distribution d'eau et d'assainissement ;
- l'interdiction de demander une caution solidaire ou le versement par l'abonné d'un dépôt de garantie ou d'avances ;
- l'obligation pour toute nouvelle construction d'immeuble à usage principal d'habitation de comporter une installation permettant de déterminer la quantité d'eau froide fournie à chaque logement ainsi qu'aux parties communes, le cas échéant.

### ■ FONDS DE GARANTIE DES ASSURANCES

#### « DOMMAGES »

Le projet de loi portant diverses dispositions d'ordre économique et financier, qui prévoyait la création d'un fonds de garantie des assurances dommages obligatoires n'est pas inscrit au calendrier du Parlement de ce printemps, contrairement à ce que nous avons pu écrire (cf. Habitat Actualité n° 78).



### ■ ADIL

Mme Séverine MARSALEIX REGNIER, juriste, est directrice de l'ADIL de Seine Saint-Denis que préside M. Michel LANGLOIS, président de la CAF.

Mme Gwenaëlle NEDELEC, juriste, conseillère à l'ADIL de l'Eure depuis quatre ans, devient directrice de la nouvelle ADIL de l'Orne, présidée par M. Christophe de BALORRE, conseiller général.

### ■ MINISTÈRE DE L'ÉQUIPEMENT, DES TRANSPORTS ET DU LOGEMENT

M. Paul SCHWACH, Ecole Normale Supérieure, Ecole Nationale des Ponts et Chaussées, directeur adjoint au directeur général de la construction depuis 1998, a été nommé directeur des Affaires Economiques et

Internationales (DAEI) au ministère de l'Équipement, des transports et du logement.

### ■ UESL

M. Jean-Claude JOLAIN a été élu à la présidence de l'Union Nationale d'Économie Sociale pour le Logement le 24 octobre dernier. Président directeur général de la Société Gestion Immobilière (SAGI), il succède à M. Louis-Gaston PELLOUX.

M. Jean-Luc BEHRO, représentant le collège des organisations syndicales de salariés et M. Jean-Hervé CARPENTIER, représentant le collège des associés collecteurs (CIL/CCI) conservent leurs fonctions de vice-présidents.

M. Bertrand GOUJON a été reconduit dans ses fonctions de directeur général.

### ■ ANAH

Mme Frédérique LAHAYE, DESS de droit, après avoir été successivement, chargée de mission à l'ANIL puis à l'UNIOPSS, conseillère technique au cabinet de M. Louis BESSON et de Mme Marie-Noëlle LIENEMANN, devient directeur administratif de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat.

### LES INSTITUTIONS

### ■ MISSION « LOI HOGUET » / ANIL

Mme Marie-Noëlle LIENEMANN, secrétaire d'État au logement et Mme Marylise LEBRANCHU, Garde des Sceaux, ont confié à M. Bernard VORMS, directeur général de l'ANIL, un rapport sur l'application de la loi HOGUET relative à l'organisation des activités de transaction immobilière et d'administration de biens. Établi à partir des consultations des professionnels, associations, administrations et personnalités qualifiées, le rapport devra être remis d'ici trois mois.

### ■ UESL : RYTHME SOUTENU POUR LES AIDES DU 1 % LOGEMENT

Au cours des trois premiers trimestres de l'année 2001 les aides accordées par les organismes 1 % logement en droits ouverts ont connu une forte augmentation et dépassé les objectifs fixés aux CIL/CCI pour 2001.

Ont été accordés :

- 250.000 «loca-pass », soit 0,6 MDs de francs de décaissement pour l'avance et 4,9 MDs de francs d'engagements pour la garantie de paiement des loyers et des charges ;
- 74.000 prêts «pass-travaux» correspondant à 3,1 MDs de francs ;
- 2.400 aides « mobili-pass » (mise en place au deuxième trimestre 2001).



#### ■ ANIL / GUIDE DES RAPPORTS LOCATIFS

A l'occasion des modifications liées à la SRU, notamment l'introduction de la notion de logement décent et à l'adoption de la loi « modernisation sociale », l'ANIL réédite une série de plaquettes sur les rapports locatifs qui présentent les droits et obligations respectives du bailleur et du locataire, de l'entrée dans les lieux au départ du locataire.

Huit plaquettes sont remises par les ADIL aux personnes qui les consultent :

- Louer un logement
- Un bail écrit pour quoi faire ?
- Entretien, charges et réparations
- Le loyer
- La fin du bail
- La location meublée
- Se porter caution d'un locataire
- Location et PACS

Pour mémoire, 61 % des 882.000 consultations accordées en 2001 par les ADIL ont porté sur les questions relatives aux rapports locataires-proprétaires. Parmi ces consultations, 51 % émanaient de locataires, 34 % de bailleurs et 15 % d'associations ou collectivités locales.

#### ■ ANIL/ DÉPLIANTS PAS ET PRÊT À 0 %

Pour accompagner les diagnostics ou plans de financement réalisés par les ADIL et inciter les accé-

dants qui y ont droit à solliciter un prêt d'accession sociale, l'ANIL vient de rééditer un dépliant «Vous avez droit au PAS, n'hésitez pas ».

Dans la même série a également été édité un dépliant « le prêt à 0 % du Ministère du Logement ».

#### ■ MINISTÈRE DU LOGEMENT / COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE CONCILIATION

Les commissions départementales de conciliation ont vu leur champ de compétence élargi par la SRU.

Pour faire connaître au public ce nouveau recours, le Ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement a édité une plaquette qui présente le nouveau rôle des commissions départementales de conciliation et les démarches à effectuer pour les saisir.

Cette plaquette est diffusée par les Directions Départementales de l'Équipement et est disponible notamment dans les ADIL.

---

Date de publication : 25 janvier 2002 - N° ISNN : 09996-4304  
 Directeur de la publication : Bernard VORMS  
 Comité de rédaction : Isabelle COUETOUX DU TERTRE, Estelle AZEMARD, Emeline BAUDE, Jean BOSVIEUX, Nicole MAURY, Sylvie MERLIN, Thierry MOALLIC, Hélène ROQUE.