

**N° 81**  
**Avril 2002**

# ANIL HABITAT ACTUALITE



---

## SOMMAIRE

LE RESEAU p.1

ETUDES ET COMMENTAIRES DE L'ANIL ET DES ADIL p. 1

ETUDES ET COMMENTAIRES DE NOS PARTENAIRES p. 3

ACTUALITE REGLEMENTAIRE p. 4

PROPOSITIONS, PROJETS p. 18

FENETRE SUR ... p. 18

EDITION p. 20

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



### ASSEMBLÉE CONSTITUTIVE DE L'ADIL DES BOUCHES DU RHÔNE

La création de l'ADIL des Bouches-du-Rhône a été annoncée par le président du conseil général le vendredi 1<sup>er</sup> mars, en présence de Mme Marie-Noëlle LIENEMANN, secrétaire d'Etat au Logement. L'ADIL devrait être opérationnelle avant la fin du premier semestre 2002.



### ACCESSION SOCIALE ET QUOTITÉ DES PRÊTS

Les règles de refinancement hypothécaire et la simple prudence du prêteur l'incitent à limiter la quotité des prêts qu'il accorde pour financer des opérations d'accession à la propriété.

En effet, pour se prémunir contre le risque de non remboursement, le prêteur exige une garantie hypothécaire, souvent remplacée en France par une caution. En cas de défaillance de l'emprunteur, il fait jouer cette garantie, mais, s'il s'agit d'une hypothèque, il ne pourra recouvrer sa créance dans son intégralité que si la valeur du bien est au moins égale au capital restant dû (et même supérieure, si l'on tient compte du coût des retards de paiement et des frais de gestion d'un éventuel contentieux). C'est la raison pour laquelle les prêts éligibles au marché hypothécaire doivent bénéficier d'une sûreté réelle de premier rang et ne pas dépasser une certaine quotité du montant total de l'opération (80 % dans le cas général).

Si cette condition est remplie, peu importe au prêteur de quelle façon les 20 % restants sont financés : ce peut être par de l'apport personnel ou par d'autres prêts, à condition que ces derniers ne bénéficient pas, eux aussi, d'une sûreté réelle de premier rang.

Dans les pays anglo-saxons, au Canada et aux Pays Bas, les prêts hypothécaires sont également limités à une certaine quotité et l'apport personnel est remplacé par une assurance-crédit ; en cas d'impayé, l'assurance, après avoir remboursé le prêteur, peut se retourner contre l'accédant défaillant.

En France, certains prêts, comme les prêts d'épargne logement, le prêt à taux zéro, les prêts « 1 % » ou les prêts dits sociaux, c'est-à-dire les prêts hors marché à taux privilégié, jouent fréquemment ce rôle. Ce sont d'ailleurs les seuls autorisés en complément d'un prêt conventionné. Ils ont longtemps été regroupés, par abus de langage, sous le terme de « prêts constitutifs d'apport personnel », ce qui signifiait qu'ils pouvaient être assimilés à de l'apport personnel dans l'optique de l'éligibilité du prêt principal au marché hypothécaire.

Mais dans la pratique, le prêt complémentaire est souvent accordé par le même établissement que le prêt principal ; de plus, il peut lui-même être assorti d'une garantie hypothécaire, notamment lorsqu'il s'agit d'un prêt d'épargne logement, lequel peut d'ailleurs lui-même prétendre à une sûreté de premier rang. Il est donc courant, aujourd'hui, qu'un même établissement finance une opération d'accession à plus de 80 %, voire pour la totalité du montant de l'opération (les financements à 100, voire à 110 %, après consolidation des prêts à la consommation ne sont pas rares). Dans certains cas, l'emprunteur dispose bien d'une épargne personnelle, mais il ne souhaite pas l'engager dans l'opération, par exemple parce qu'il s'agit d'un produit d'épargne contractuel qu'il n'a pas intérêt à interrompre, et dont l'existence représente par ailleurs une sorte de garantie pour le prêteur.

Cette pratique est la conséquence naturelle du développement de l'accession sociale. Dans tous les pays, la volonté d'encourager l'accession sociale et le cas échéant de rajeunir les accédants, exige en effet qu'il soit possible de passer outre à l'absence ou l'extrême modicité de l'épargne préalable.

Dans ces conditions, l'intérêt des prêts dits autrefois « constitutifs d'apport personnel » réside exclusivement dans l'économie qu'ils permettent à l'emprunteur. C'est manifeste dans le cas des prêts d'épargne logement, dont l'occurrence dans les plans de financement s'est

effondrée dès lors que leurs taux n'ont plus été compétitifs avec ceux du marché.

Il en va de même pour les prêts employeurs : il est de l'intérêt de l'emprunteur de les mobiliser lorsque c'est possible, puisque leur taux est au maximum de 1,5 %. En revanche, le fait pour un établissement financier d'arguer de l'impossibilité, pour l'emprunteur, de bénéficier d'un tel prêt, pour ne pas accorder le prêt principal, apparaît comme un prétexte permettant de ne pas faire état d'un refus pur et simple.

En réalité, la notion de prêt constitutif d'apport personnel n'a plus d'objet et sa dénomination était même de nature à induire l'emprunteur en erreur : les prêts se distinguent en deux catégories, les prêts de marché et les prêts hors marché à taux préférentiels, qui de surcroît se contentent le plus souvent d'une garantie de second rang, ce qui veut dire qu'en cas de difficultés, ils ne seront remboursés qu'après les autres.

## LA DÉCENCE DES LOGEMENTS

Dès la publication du décret définissant les normes de décence (décret du 30.1.02 : JO du 31.1.02) le réseau de l'ANIL et des ADIL s'est attaché à faire connaître ses nouvelles dispositions. Le contenu du décret a été analysé dans un additif au numéro 80 d'Habitat Actualité adressé à tous les partenaires, une plaquette destinée tant aux bailleurs qu'aux locataires est diffusée par les ADIL, largement reprise par les médias, très sensibles à cet aspect de la politique du logement.

Deux mois après l'entrée en vigueur du nouveau dispositif, une enquête a été réalisée par les ADIL auprès de 508 locataires ou propriétaires les ayant consulté <sup>1</sup> depuis le début février. Bien que les réponses apportées aux conseillers des ADIL résultent non pas d'une expertise d'un professionnel, mais de l'appréciation des propriétaires ou des locataires eux-mêmes, cette enquête permet de tirer de premiers enseignements.

En dépit des actions de communication nationale, relayées notamment par les ADIL, celles-ci n'ont pas été submergées de consultations liées à la décence, dès

<sup>1</sup> Au 4 avril, étaient parvenus les résultats de l'enquête effectuée par les ADIL de : Ain, Allier, Aube, Corrèze, Corse-du-sud, Côtes-d'Armor, Dordogne, Doubs, Gard, Haute-Garonne, Ille-et-Vilaine, Finistère, Mayenne, Nord (Lille, Douai, Roubaix), Paris, Bas-Rhin, Haut-Rhin, Rhône, Saône-et-Loire, Seine-et-Marne, Tarn, Deux-Sèvres, Vaucluse, Tarn-et-Garonne, Vienne, Yonne, Essonne, Hauts-de-Seine, Val-de-Marne.

la sortie du décret, mais leur nombre progresse régulièrement.

Si les locataires ont été jusqu'ici six fois plus nombreux que les bailleurs à s'informer, 55 % des intéressés s'interrogeaient directement sur l'état de leur logement au regard du décret tandis que, dans 44 % des cas, il s'agissait d'une demande générale ou non spontanée, l'initiative de l'information sur les nouvelles exigences du décret revenant au conseiller de l'ADIL au cours de l'entretien.

L'enquête ayant été conduite auprès de personnes identifiées par les ADIL comme ayant une préoccupation relative à l'état de leur logement, il n'est pas surprenant qu'une majorité de ces logements (58 %) ne soient pas décents, mais il y a un doute pour 34 % d'entre eux, ce qui résulte probablement de la difficulté à apprécier l'état de bon nombre de bâtiments par rapport aux normes du décret.

Trois points notamment soulèvent des difficultés particulières : l'humidité, l'installation permettant un chauffage adapté et la conformité des réseaux et branchements aux normes de sécurité.

Lorsque le logement s'avère humide ; comment apprécier si l'explication ne se trouve pas en partie dans la mauvaise utilisation du logement par ses occupants ? une ventilation mécanique n'est pas indispensable pour que le logement soit décent pourvu qu'il y ait des aérations (exemple : fenêtres, grilles d'aération non obstruées).

- Pour être décent le logement doit comprendre « une installation permettant un chauffage normal » ; celle-ci doit être conforme aux normes de sécurité et en bon état d'usage et de fonctionnement : dans un certain nombre de cas, se pose la question délicate de l'appréciation de son état.

- « Les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude doivent être conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements » : il est, semble-t-il, difficile d'apprécier s'ils répondent aux normes en vigueur au moment de leur installation ; d'autre part, s'il n'existe pas d'obligation pour les bailleurs de mettre les logements aux normes actuelles, des tribunaux ne pourraient-ils pas estimer que la conformité doit se faire par rapport à ces dernières.

**Parmi les défauts de conformité les plus couramment cités** viennent, en tête, les problèmes d'étanchéité et de non-conformité des réseaux, sachant que près de la moitié des logements cumulent au moins deux handicaps.

- l'étanchéité est en cause dans 52 % des cas, qu'il s'agisse de problème de toiture ou de murs pignons ; à cela, s'ajoute l'humidité avec présence éventuelle de moisissures ou de ruissellement signalée fréquemment.

- la non conformité des réseaux et branchements divers (électricité, gaz, chauffage) toucherait 41 % des logements des personnes enquêtées, avec les réserves sur les difficultés d'interprétation signalées ci-dessus.

Vient loin derrière, l'absence des éléments d'équipement, ce qui traduit sans conteste les efforts conduits depuis de nombreuses années, par les pouvoirs publics (subventions de l'ANAH, prime à l'amélioration de l'habitat...) et les collectivités locales en matière d'habitat ancien : absence de baignoire ou de douche (10 %), WC hors bâtiment (8,5 %), absence d'eau chaude (8 %) ; l'absence de coin cuisine et d'eau potable est encore plus rare (moins de 3 %).

Un point mérite l'attention, car il a suscité de nombreuses craintes, celui de la surface : sur les 508 logements, 10 % présenteraient une surface ou un volume insuffisant, la majorité de ces logements étant constitués de pièces uniques situées en région parisienne.

Enfin, il ressort de cette première enquête que, dans plus des deux-tiers des cas, des travaux ne semblent pas envisagés par le bailleur, alors que, selon les personnes enquêtées, 7 % seulement des logements présenteraient une impossibilité technique et que peu de bailleurs déclarent vouloir vendre.

Toutefois, 59 % des locataires n'excluent pas une demande de mise en conformité devant le tribunal.

Reste que si l'appréciation de l'état d'un logement au regard des normes de décence ne relève pas de la compétence des commissions départementales de conciliation, et si elles n'ont pas compétence pour proposer une diminution de loyer en cas non-réalisation des travaux de mise en conformité, elles risquent d'être saisies sur des réparations à exécuter : une cinquantaine des personnes enquêtées indiquent envisager d'y avoir recours.

Quant aux contrôles de l'état des logements prévus par la loi SRU (art. 187), on observe pour le moment une grande diversité dans la façon dont ils pourraient être

envisagés : certaines caisses d'allocations familiales -ou de mutualité sociale agricole- font effectuer les contrôles par des organismes ou agents extérieurs (les PACT notamment), quelques-unes les font faire par leurs propres agents, mais la plupart sont dans l'attente de directives du plan national. Dans plusieurs départements, des discussions sont en cours pour déterminer l'articulation des contrôles entre les divers services compétents : CAF ou CMSA, services d'hygiène (mairie), Direction départementale de l'action sanitaire et sociale.

## DE NOS PARTENAIRES

### LES NOUVEAUX EMPLOIS DU « 1 % » : RÉSULTATS 2001

Selon l'ANPEEC (Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction), 476 000 ménages ont bénéficié en 2001 des aides mises en place par la convention du 3 août 1998, pour un montant de 838 millions d'euros (5,5 milliards de francs).

Ces chiffres se répartissent de la manière suivante :

- 363 056 aides LOCA-PASS, dont 224 256 dépôts de garantie et 138 800 garanties de loyer ; le montant total des versements correspondants est de 142 millions d'euros, le montant des engagements pour la garantie de loyer représentant 1,066 milliards d'euros ;
- 106 329 prêts PASS-TRAVAUX, pour un montant de 686 millions d'euros ;
- 6 644 MOBILI-PASS et 69 SÉCURI-PASS pour un montant total de 10 000 €.

Ces chiffres sont en forte augmentation par rapport à 2000 : l'année 2001 a en effet vu se poursuivre la montée en régime du LOCA-PASS et du PASS-TRAVAUX. Les moins de trente ans sont toujours les principaux bénéficiaires du LOCA-PASS, mais leur poids diminue régulièrement depuis la mise en place du dispositif : il était de 70 % en 1999, il n'est plus que de 60 % en 2001. Cette part est stable pour les dépôts de garantie, mais elle est en baisse sensible pour ce qui concerne la garantie de loyer (90 % en 1999, 59 % en 2001), à la suite de l'ouverture au-delà des jeunes de cette garantie à partir du 3<sup>ème</sup> trimestre 2000.

A noter également que le LOCA-PASS est également en progression très sensible dans le parc privé, notamment pour les dépôts de garantie.

En ce qui concerne la mise en jeu de la garantie, la montée en régime est trop récente pour pouvoir identifier des tendances significatives.

La progression des PASS-TRAVAUX a été particulièrement spectaculaire au cours de l'année 2001, consécutivement aux aménagements apportés en septembre 2000 pour en faciliter la diffusion. En revanche, l'impact des mesures de juillet 2001 (exclusion du champ des travaux de finition dans le neuf et amélioration des conditions de refinancement des collecteurs) n'est pas encore sensible.

### L'ENQUÊTE SUR LE SURENDETTEMENT DE LA BANQUE DE FRANCE

Effectuée à la demande du Ministère de l'Economie, cette enquête se fonde sur un échantillon de dossiers présentés à deux séances consécutives des commissions de surendettement, entre le 9 avril et le 8 juin 2001. Au total, 14 600 dossiers ont été analysés.

Les célibataires, divorcés, séparés ou veufs, sont majoritaires (58 %) débiteurs surendettés alors qu'ils ne représentaient que 30 % de cette population en 1990. La proportion des célibataires est notamment en très forte augmentation.

Les ouvriers et employés sont fortement sur-représentés par rapport à l'ensemble de la population française, de même que les ménages à faible revenu : 42 % ont des ressources inférieures ou égales au SMIC. La majeure partie des ressources est composée de revenus de transfert, la part des salaires n'étant que de 29 %.

Les situations de surendettement dit « passif » concernent 64 % des dossiers : elles sont consécutives à des « accidents de la vie », notamment le chômage (26,5 %), une séparation ou un divorce (16 %).

Seuls 15 % des dossiers comportent un endettement immobilier, part en nette diminution. Les surendettés sont d'ailleurs, dans une écrasante majorité, des locataires : 75 % contre 40 % pour l'ensemble des ménages français. Rares sont ceux qui disposent d'une épargne (8 %).

Dans la plupart des cas, les dettes comprennent à la fois des arriérés de charges courantes et des crédits, au sein desquels l'endettement bancaire est prépondérant.

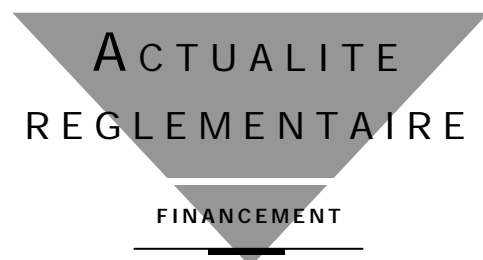
Les capacités de remboursement, évaluées en fonction d'un « reste à vivre » minimal déterminé par les commissions, sont le plus souvent modestes, voire très faibles. Elles sont même nulles pour 27 % des ménages concernés. C'est sans doute ce qui explique qu'en phase amiable, les commissions aboutissent à des moratoires dans 32 % des cas. En revanche, les abandons de créances sont rares (8 % des cas).

Lorsque la commission parvient à mettre en place un plan d'apurement, elle réussit le plus souvent à négocier une réduction du taux d'intérêt, voire une suppression pure et simple de l'intérêt. Quand la conciliation des parties s'avère impossible, la commission peut recommander des mesures : dans plus de la moitié des cas, ces recommandations (reports, réaménagements) s'exécutent sur une durée de cinq à huit ans. La réduction de taux d'intérêt est prescrite de façon quasi-systématique.

Dans les situations les plus difficiles, les commissions font un large usage de la possibilité, qui leur a été accordée par la loi depuis février 1999, de l'effacement de créances.

Les échecs constatés dans l'exécution des plans semblent peu nombreux, puisqu'ils ne représentent que 9 % des causes de nouveau dépôt, ce qui témoigne du réalisme des dispositions préconisées.

L'étude est disponible sur le site de la Banque de France : <http://www.banquefrance.fr/fr/publi/telechar/19.htm>.



### ■ ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ TRÈS SOCIALE

Mme Marie-Noëlle LIENEMANN, Secrétaire d'Etat au Logement et M. Michel DELEBARRE, Président de l'Union Nationale HLM, ont signé un protocole d'accord sur l'accession à la propriété à caractère très social.

Déjà engagée avec la Fédération Nationale des Sociétés Coopératives d'HLM, cette démarche consiste en l'expérimentation d'une prime attribuée pour favoriser les acquisitions de logements par des personnes modestes,

dans des zones attractives, où leurs ressources ne leur permettraient normalement pas d'acheter.

La prime, égale à 10 700 euros, soit 70 000 francs, est réservée aux organismes d'HLM qui s'engagent à proposer des opérations d'accession correspondant à ce critère géographique et social. Elle vient en déduction du prix de vente à l'acquéreur.

Le nombre de primes prévu est à titre expérimental, de 1 000, dont 200 sont déjà en cours d'attribution sur des projets des coopératives.

### ■ 1 % LOGEMENT (délibérations du conseil de l'UESL du 19.2.02)

A compter du 1<sup>er</sup> avril 2002, les prêts accession sont réservés aux salariés d'entreprises assujetties qui :

- soit accèdent à la propriété de leur résidence principale pour la première fois ;
- soit sont tenus de changer de résidence principale pour des raisons de mobilité professionnelle. Aucun critère de distance n'est exigé.

Pour rappel, ces conditions existaient déjà pour les opérations d'achat d'un logement ancien sans travaux (CCH : art. R. 313-15)

A compter de cette même date, l'octroi des prêts PASS-TRAVAUX du 1 % est limité aux travaux réalisés dans un délai de dix ans suivant la date d'installation dans le logement. Cette disposition ne concerne pas les PASS-TRAVAUX dans les copropriétés dégradées.

### ■ PRÊT À 0 % / DÉROGATIONS (Rép. Min. JO AN : 21.2.02)

Les services du Ministère de l'économie, des finances et de l'industrie peuvent, dans des circonstances exceptionnelles et indépendantes de la volonté de l'emprunteur (par exemple, en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique) accorder une dérogation à la condition de primo-accédant. C'est au vu de chaque situation particulière que les services précités examinent l'opportunité d'accorder une dérogation à la condition de primo-accession.

### ■ EMPRUNT / ACCÈS À L'ASSURANCE (loi du 04.3.02 : JO du 5.3.02)

La loi du 4 mars 2002 relative aux droits des malades et à la qualité du système de santé donne un cadre légal à la convention BELORGEY sur les risques aggravés signée le 19 septembre 2001 entre les associations de malades, trois associations de consommateurs, des

représentants du secteur bancaire, de celui de l'assurance et des mutuelles (cf. Habitat Actualité n°80).

Ce cadre légal est repris dans le Code de la santé publique (art. L. 1141-2 et L. 1142-3). Dorénavant, toute personne présentant du fait de son état de santé, un risque aggravé peut se prévaloir des dispositions de la convention.

### ■ APL / AL / ÉVALUATION FORFAITAIRE DES RESSOURCES (décrets et arrêtés du 20.3.02 : JO des 23.3.02 et 26.3.02)

Jusqu'à présent, une personne disposant de ressources inférieures à un plafond sur l'année de référence (812 fois le SMIC horaire brut en vigueur au 31 décembre de l'année de référence) se voyait appliquer une évaluation forfaitaire des ressources lorsqu'elle percevait une rémunération issue d'une activité professionnelle au moment de la demande d'aide au logement.

Dorénavant, l'évaluation forfaitaire ne s'applique plus :

- lorsque l'allocataire isolé est âgé de moins de 25 ans et exerce une activité professionnelle non salariée ou perçoit un salaire mensuel net fiscal inférieur à 1 068 €
- lorsque l'un des membres du couple est âgé de moins de 25 ans et qu'aucun n'est salarié ou que le(s) salaire(s) mensuel(s) fiscal(aux) est (sont) inférieur(s) à 1601 €

## FISCALITE

### ■ REVENUS FONCIERS / DISPOSITIF BESSON / REVALORISATION DES PLAFONDS (instruction du 13.2.02)

Pour les locations conclues entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 décembre 2002,

- les plafonds de loyer, par m<sup>2</sup> mensuel hors charge, sont fixés à :

	Logement neuf	Logement ancien
Zone 1 bis : Paris et communes limitrophes	12,5 €	11 €
Zone 1 : reste de l'agglomération parisienne	11 €	9,5 €
Zone 2 : reste d'Ile de France et agglomérations de + de 100.000 habitants	8,5 €	6 €
Zone 3 : reste du territoire	8 €	5,5 €

La surface à prendre en compte est la surface habitable augmentée de la moitié des annexes dans la limite de 8 m<sup>2</sup> (cave, cellier, balcon...).

■ *les ressources annuelles du locataire* ne doivent pas dépasser :

Composition du foyer locataire	Ile de	
	France	Province
Personne seule	19.058 €	15.911 €
Couple marié	31.321 €	24.362 €
Personne seule ou couple marié ayant 1 personne à charge	37.620 €	29.167 €
Personne seule ou couple marié ayant 2 personnes à charge	44.910 €	35.299 €
Personne. seule ou couple marié ayant 3 personnes à charge	53.197 €	41.431 €
Personne seule ou couple marié ayant 4 personnes à charge	59.824 €	46.734 €
Majoration par personne à charge	+ 6.796 €	+ 5.305 €

Les ressources du locataire ou du sous-locataire s'entendent du revenu fiscal de référence, figurant sur l'avis d'imposition sur le revenu établi au titre des revenus de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du bail (année n-2).

Le plafond à retenir s'apprécie à la date de signature du bail en tenant compte du nombre de personnes titulaires du bail et de la composition de leurs foyers fiscaux.

Lorsque plusieurs personnes constituant des foyers fiscaux distincts sont titulaires du bail, chacune d'entre elles doit satisfaire, en fonction de sa propre situation, aux conditions de ressources.

Pour mémoire, l'avantage fiscal du dispositif Besson consiste :

- **dans le neuf** à déduire de ses revenus fonciers 8 % du prix de revient du logement les cinq premières années, 2,5 % de ce prix les années suivantes, en contrepartie d'un engagement de location pendant neuf ans. Le déficit foncier éventuellement constaté après une telle déduction peut s'imputer sur le revenu global, dans la limite de 10 700 €

**dans l'ancien**, en une déduction forfaitaire majorée de 14 % à 25 % avec une durée minimale de location de six ans.

### ■ TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES (CAA Paris : 20.9.01)

Dans le cadre de la VEFA, un bien immobilier est assujéti à la TFPB, dès lors qu'il est achevé (fait générateur) au 1<sup>er</sup> janvier de l'année.

En l'espèce, la société venderesse avait déclaré en décembre 1994 le caractère achevé de l'immeuble. Or des malfaçons n'avaient rendu possible l'entrée en jouissance du bien par l'acquéreur que quelques mois plus tard (soit en mars 1995).

Cependant, cet article renvoie à un décret en Conseil d'Etat le soin de préciser les modalités dans lesquelles elles doivent s'effectuer.

Pour autant, la Cour d'appel de Paris a précisé que la TFPB était due par l'acquéreur au titre de l'année 1995, malgré une entrée en jouissance postérieure à la date du fait générateur de la taxe, car le caractère inachevé de l'immeuble n'avait pu être prouvé.

### ■ TVA / IMMEUBLE INACHEVÉ (Cass. Civ. Ch. Comm. : 6.6.01)

L'acquisition des terrains à bâtir entre dans le champ de la TVA immobilière.

Les immeubles inachevés étant assimilés aux terrains à bâtir, sont également assujéti à la TVA immobilière (Code général des impôts: art. 1594 OG et 257-7).

Jusqu'à présent, aucune définition satisfaisante de la notion d'immeuble inachevé n'avait été donnée par la jurisprudence et il était difficile de savoir quand l'immeuble inachevé pouvait entrer dans le champ d'application de la TVA immobilière.

Dans cet arrêt, la Cour de cassation donne une définition positive de l'immeuble inachevé.

L'immeuble inachevé « est celui dont la construction ou la reconstruction a été interrompue ».

La haute juridiction intègre dans sa définition d'inachèvement l'idée selon laquelle le propriétaire prend l'engagement de réaliser des travaux équivalant à une reconstruction, puis cède l'immeuble avant que ces travaux ne soient achevés.

EUROPE

### ■ COMMERCIALISATION DES SERVICES FINANCIERS À DISTANCE

La directive sur la commercialisation à distance de services financiers devrait passer devant le parlement

européen au début du mois de mai, après avoir été examinée par la commission compétente le 16 avril.

Le Conseil est parvenu, en septembre 2001, à un accord politique sur ce projet. Cet accord a été approuvé à l'unanimité des Etats membres moins un, le Luxembourg.

L'adoption de ce projet de directive par le Conseil avait échoué une première fois en mai dernier, en raison de l'opposition de cinq pays (la France, la Belgique, l'Espagne, l'Italie et le Portugal) à un texte qui soumettait sans nuance les opérations de commercialisation à distance de services financiers au droit du pays du fournisseur, écartant totalement l'application du droit du pays du consommateur (à l'exception du droit à un délai de réflexion, sauvegardé à la demande de la France).

L'enjeu est d'importance puisqu'en l'absence d'harmonisation au niveau européen des règles de protection des consommateurs, elle pose la question du droit applicable.

L'application sans nuance du principe du droit du pays du fournisseur obligerait les consommateurs européens à se soumettre à un droit qu'ils ne connaissent pas. En effet, en l'absence d'harmonisation préalable des règles de protection des consommateurs au niveau européen, l'application exclusive du principe du droit du pays d'origine aurait trois inconvénients majeurs :

- exposer certains consommateurs européens à des pratiques commerciales régies par des règles potentiellement moins protectrices que leurs règles nationales (notamment en ce qui concerne les mesures relatives à l'information pré-contractuelle du consommateur) ;
- exposer les prestataires de services financiers qui seront soumis à des règles plus contraignantes que leurs concurrents à un contexte concurrentiel défavorable ;
- entraîner une importante confusion juridique (notamment dans l'articulation avec les directives sectorielles et la directive sur le commerce électronique) et donc un risque de cloisonnement des marchés contraire à l'objectif recherché.

L'application automatique du principe du droit du pays d'origine signifierait qu'il reviendrait au consommateur de connaître, d'analyser et de vérifier le droit applicable au contrat qu'on lui propose, ainsi que de procéder à des comparaisons entre les différents droits européens. Cela aurait pour effet d'imposer au consommateur une tâche qu'il n'est pas en mesure de réaliser, même s'il peut bénéficier d'une « éducation » poussée.

Il est donc de l'intérêt commun du législateur européen, des pouvoirs publics, des prestataires de services financiers et des consommateurs, de construire un cadre juridique clair qui permettrait au consommateur:

- d'être parfaitement informé au préalable des conditions dans lesquelles les transactions vont se dérouler ;
- de contracter sous l'empire d'un droit qu'il connaît ;
- d'accéder à une juridiction du pays où il est domicilié.


Pour les consommateurs français, qui ont le plus haut niveau de protection, il serait évidemment souhaitable que le droit du pays du consommateur l'emporte. Le compromis adopté par le Conseil donne au consommateur la faculté de choisir le droit sous l'empire duquel il souhaite contracter et d'être informé. Le doute existera toujours sur la qualité de l'information préalable d'un consommateur choisissant de contracter sous l'empire d'une loi faiblement protectrice.

Après l'échec de mai 2001, la Présidence belge a repris le texte et élaboré une proposition de compromis qui, tout en reprenant les avancées obtenues en mai dernier (notamment le droit à un délai de réflexion), introduit une disposition qui permet aux consommateurs de continuer à bénéficier, pour l'essentiel, de la protection offerte par leur droit national, dans la mesure où ils en feront le choix. Cette disposition reprend, sans y faire directement référence, les principes du droit international privé, en l'occurrence ceux découlant de la convention de Rome.

La proposition de la Présidence est satisfaisante et permet de conclure de manière équilibrée la négociation de cette directive. La faculté de choix du droit applicable qui est ainsi offerte aux consommateurs européens constitue une modification importante de l'équilibre du texte et contribue à renforcer la protection des consommateurs européens : elle permettra à ceux qui le désirent d'échapper à l'empire du droit du pays du fournisseur (dont ils ignorent tout le plus souvent) et de continuer à bénéficier des mesures protectrices offertes par leur droit national, notamment en matière d'information sur les produits financiers offerts.

Il reste à ce que le texte voté par le parlement confirme ce choix.




 LOYERS

### ■ CONGÉ RÉDUIT À UN MOIS (loi du 17.1.02 : art. 223 : JO du 18.1.02)

Un locataire peut bénéficier du préavis de congé réduit à un mois en cas d'obtention d'un premier emploi. Cette mesure qui figure à la fin de la loi de modernisation sociale avait échappé à notre commentaire dans le précédent numéro d'Habitat Actualité.

### ■ RÉFORME DE L'ACCUEIL FAMILIAL À TITRE ONÉREUX DE PERSONNES ÂGÉES OU HANDICAPÉES (loi du 17.01.02 : JO du 18.1.02)

Une personne ou un couple qui souhaite accueillir à son domicile, à titre onéreux, des personnes âgées ou handicapées adultes doit préalablement à l'accueil faire l'objet d'un agrément.

Un contrat écrit est signé avec la personne accueillie.

#### L'agrément

L'agrément est délivré par le président du conseil général. Il s'agit d'un agrément « mixte » : la personne ou le couple qui accueille dénommée « accueillant familial » peut accueillir des personnes âgées ou handicapées.

La décision d'agrément détermine le nombre de personnes dans la limite de trois pouvant être accueillies.

Sauf mention contraire, l'agrément vaut habilitation à recevoir des bénéficiaires de l'aide sociale.

Les accueillants s'engagent à suivre une formation initiale et continue.

Les modalités et le délai d'instruction de la demande d'agrément, la procédure de retrait, la composition de la commission consultative de retrait, la durée pour laquelle ledit agrément est accordé et renouvelé, ainsi que le délai pour représenter une nouvelle demande après décision de refus ou de retrait seront fixés par décret (décret à paraître).

En cas de changement de résidence principale l'agrément demeure valable sous réserve de la déclaration préalable au président du conseil général du nouveau lieu de résidence ; ce dernier s'assure que sont garantis la continuité de l'accueil, la protection de la santé, la sécurité et le bien-être physique et moral des personnes

accueillies et que les accueillants se sont engagés à suivre une formation.

Le président du conseil général organise le contrôle des accueillants familiaux et de leurs remplaçants.

L'agrément peut être retiré après injonction préalable et avis de la commission consultative (décret à paraître) :

- si les conditions d'accueil cessent d'être remplies ;
- si le contrat devant être passé entre la personne accueillie et l'accueillant n'est pas conclu ou s'il méconnaît les prescriptions législatives ;
- en cas de non-souscription d'un contrat d'assurance par l'accueillant ;
- en présence d'une indemnité dont le montant est abusif ;
- en cas d'urgence (dans ce cas, il n'y a pas d'injonction préalable, ni de consultation de la commission consultative.)

#### Le contrat entre l'accueillant et l'accueilli

Toute personne accueillie au domicile d'un accueillant familial doit passer un contrat écrit.

Ce contrat doit être conforme à un contrat-type établi par voie réglementaire.

Le contrat précise la durée de la période d'essai et, passé cette période, les conditions dans lesquelles les parties peuvent modifier ou dénoncer le contrat, le délai de prévenance (qui ne peut être inférieur à deux mois), ainsi que les indemnités éventuellement dues.

Le contrat prévoit les conditions matérielles et financières de l'accueil :

- une rémunération journalière des services rendus, ainsi qu'une indemnité de congés payés ;
- une indemnité en cas de sujétions particulières ;
- une indemnité représentative des frais d'entretien courant de la personne accueillie ;
- une indemnité représentative de mise à disposition de la ou des pièces réservées à la personne accueillie. Le texte prévoit que la rémunération ne peut être inférieure à un minimum fixé par décret (décret à paraître) ;
- les droits et obligations des parties (exemple obligation d'assurance) ;
- les droits en matière de congés annuels des accueillants familiaux et les modalités de remplacement de ceux-ci.

### ■ SOLIDARITÉ ET CONGÉ (question- réponse ANIL)

*Lorsqu'un bail prévoit expressément la solidarité des co-preneurs, quelle est l'incidence du congé donné par l'un d'eux sur l'engagement de solidarité ?*

Le congé ne met pas fin à la solidarité, le co-preneur qui a donné congé reste tenu solidairement du loyer et des charges échus après son départ du fait du maintien dans le logement de l'autre co-preneur.

**Contrat à durée déterminée en cours ou reconduction opérée pour une période déterminée :**

Pour la Cour de cassation, la tacite reconduction équivaut à un nouveau contrat. Ainsi, le congé du co-preneur délivré au cours d'une période de reconduction fait obstacle à son égard à une nouvelle reconduction du bail et par conséquent à toutes les obligations qui en découlent y compris la solidarité.

Pour ce co-preneur, la solidarité prend fin au terme du bail reconduit (Cass. Civ. III : 12.7.00). Seul le locataire resté dans les lieux profite d'une nouvelle reconduction du bail et lui seul est tenu au paiement des loyers au terme du bail reconduit.

Le même raisonnement peut être appliqué à un bail initial ou renouvelé : la solidarité prend fin selon la date du congé, au terme du contrat initial ou au terme du contrat renouvelé.

**Contrat à durée indéterminée ou reconduit pour une période indéterminée :**

Dans cette hypothèse, si le co-preneur a participé au bail initial ou à sa reconduction, le bail initial ou sa reconduction lui est opposable. Le contrat de location étant à durée indéterminée, la solidarité ne prend fin en principe que lorsque le bail cesse (le plus souvent au départ du locataire en place). La solidarité se rapproche ainsi d'un engagement perpétuel.

Cependant, par référence au droit des contrats, on ne peut s'engager à vie. La faculté de résiliation est un droit pour tout contractant engagé sans limitation de durée (Cass. Civ. I : 13.12.94). Il est donc conseillé au co-preneur d'indiquer expressément qu'en donnant congé, il entend se dégager de son obligation de solidarité. A défaut, il lui appartiendra de mettre fin à la solidarité ultérieurement, à tout moment.

Reste la situation où le co-preneur n'a pas mis fin à son obligation de solidarité et est poursuivi en paiement des loyers. La Cour de cassation n'a pas eu à se prononcer sur cette situation, mais le co-preneur pourrait tenter de demander la nullité de l'engagement indéfini et donc quasi-perpétuel (les engagements perpétuels sont nuls (Com. 3.11.92 : art. 1134)).

Afin d'éviter ces difficultés, le bailleur peut aussi prévoir au contrat une clause limitant, après congé donné par l'un des co-preneurs, la durée de la solidarité.

**■ RÉNOVATION DE L'ACTION SOCIALE ET MÉDICO SOCIALE (loi du 2.1.02 : JO du 3.1.02)**

Ce texte de 87 articles, remplace et rénove la loi du 30 juin 1975 relative aux institutions sociales et médico-sociales. Il précise notamment les garanties dont bénéficient les personnes accueillies dans un établissement ou un service social ou médico-social et fixe les conditions de leur mise en oeuvre.

Toute personne prise en charge par ces établissements a droit :

- au respect de la dignité, de l'intégrité, de la vie privée, de l'intimité et de la sécurité ;
- au libre choix entre les prestations qui lui sont offertes, soit dans le cadre d'un service à domicile, soit dans le cadre d'une admission au sein d'un établissement spécialisé ;
- à une prise en charge et un accompagnement individualisé ;
- à la confidentialité des informations ;
- à l'information sur ses droits fondamentaux ;
- à la participation directe ou avec l'aide de son représentant légal à la conception du projet d'accueil et d'accompagnement la concernant.

Pour garantir ces droits, sont rendus obligatoires divers documents, ainsi que la possibilité de recourir à un médiateur.

**Les documents :**

- un livret d'accueil incluant une charte des droits et libertés de la personne accueillie et un règlement de fonctionnement (règlement intérieur) de l'établissement et du service ;
- un contrat de séjour ou document de prise en charge.

Ces dispositions devront être mises en oeuvre dans les six mois suivant la publication des décrets d'application et au plus tard le 1<sup>er</sup> janvier 2003.

**Le recours à un médiateur :**

En cas de conflit avec l'établissement, toute personne prise en charge ou son représentant légal peut faire appel à une personne qualifiée en vue de l'aider à faire valoir ses droits ; ce médiateur sera choisi sur une liste départementale établie conjointement par le préfet et le président du conseil général.

Cette loi réorganise par ailleurs les schémas d'organisation sociale et instaure une démarche d'évaluation.

Enfin, elle s'attache aux droits et obligations des établissements et des services en réformant le régime des autorisations et du contrôle.

Ainsi, la création, la transformation ou l'extension des établissements sont soumises à autorisations. Les autorisations tacites sont supprimées.

Les autorisations comme par le passé sont prises par le président du conseil général, le préfet ou conjointement selon l'organisme de prise en charge des prestations. Cependant, pour l'examen des dossiers il ne sera plus tenu compte de leur date de dépôt, ils seront examinés au cours de périodes définies par décret et l'octroi de l'autorisation initiale est subordonnée à différentes conditions :

- le projet doit répondre aux besoins sociaux et médico-sociaux fixés par le schéma d'organisation ;
- il doit présenter un coût de fonctionnement en année pleine en rapport avec le service rendu et compatible avec les dotations financières de l'exercice correspondant.

Cette loi nécessite de nombreux décrets d'application. Cependant, nombre de ces dispositions sont d'application immédiate. Un tableau dresse article par article les dates d'application du nouveau dispositif (circulaire de la Direction générale de l'action sociale du 10 janvier 2002).

## ■ SÉCURITÉ ET GARDIENNAGE (circulaire du 1.2.02)

Cette circulaire explicite les dispositions du décret 28 décembre 2001 relative à l'obligation pour les bailleurs d'affecter un minimum de personnes aux fonctions de gardiennage ou de surveillance dans les ensembles immobiliers locatifs.

**Champ d'application** : cette obligation concerne tout bailleur gérant 100 logements locatifs ou plus dans un immeuble ou groupe d'immeubles présentant une certaine unité.

Les immeubles sont ceux situés :

- en ZUS, quelle que soit la taille de la commune ;
- dans une commune dont la population dépasse 250.000 habitants ;
- dans une aire urbaine de 50.000 habitants au moins et dont une ou plusieurs communes comptent plus de 15.000 habitants.

Les immeubles soumis au statut de la copropriété sont, en principe, exclus. Cependant, lorsque dans une copropriété, un bailleur dispose par exemple de 150 logements, il peut être concerné par l'obligation, sous réserve de l'accord de l'assemblée générale.

**La nature des emplois** permettant de répondre à l'obligation de gardiennage ou de surveillance est précisée dans le décret (cf. Habitat Actualité n° 80).

Au-delà de ces postes, il est possible de prendre en compte d'autres emplois en s'attachant au contenu réel des fonctions. Ainsi, les emplois qui comprennent une mission de contact avec les habitants pourront être comptabilisés ; cependant sont exclus l'agent d'entretien, le jardinier, le chargé de clientèle.

**La concertation locative et la récupération des charges** : les règles générales de récupération des charges auprès des locataires s'appliquent sans modification. Ainsi, quel que soit le statut du bailleur, lorsque le gardien assure l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets, 75 % des charges correspondant à sa rémunération et aux charges sociales et fiscales y afférant sont récupérables sur les locataires.

Les conseils de concertation locative pourront être saisis par le bailleur des dispositions qu'il entend prendre en matière de gardiennage ou surveillance.

**Un bilan d'application** : pour les logements sociaux des ZUS, un premier bilan d'application est prévu à la fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2002, puis un suivant à la fin de l'année 2002.

## ■ ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX (CE : 27.7.01)

La réforme du régime des attributions des logements locatifs sociaux a été réalisée par la loi du 20 juillet 1998 et le décret du 22 septembre 1999.

Le Conseil d'Etat, dans sa décision du 27 juillet 2001, valide les dispositions du décret en ce qu'elles prévoient notamment :

- une territorialisation des critères de priorité (les autorités locales peuvent compléter les critères nationaux de priorité ; les organismes HLM peuvent également définir des orientations qui guident l'attribution des logements) ;
- des dérogations préfectorales aux plafonds de ressources ;
- un droit de réservation préfectoral à hauteur de 30 % du total des logements de chaque organisme, dont 5 % au bénéfice des agents civils et militaires de l'Etat ;
- la désignation par arrêté préfectoral des membres de la conférence communale du logement ;
- l'entrée en vigueur de l'obligation de notifier par écrit au demandeur tout rejet d'attribution dans un document exposant le ou les motifs de refus. Cette mesure n'est pas subordonnée à la détermination par décret d'un

délai différent du délai de droit commun au terme duquel le silence de l'administration vaut rejet implicite de la demande.



CONTRATS

### ■ LOYERS HLM / ENQUÊTE / PÉNALITÉS (Cass. Civ. III : 5.12. 01)

Le gouvernement dépose tous les trois ans sur le bureau des assemblées un rapport sur l'occupation des logements HLM. A cette fin, les locataires HLM ont l'obligation de répondre à l'enquête sur l'occupation des logements dans un délai d'un mois. A défaut, ils sont redevables d'une pénalité de 7,62 € majorée de 7,62 € par mois entier de retard ( CCH : art. L. 442-5).

Dans la mesure où la pénalité ne constitue pas un forfait convenu d'un manquement à une obligation légale, les juges du fond ne peuvent retenir que, compte tenu des circonstances, la pénalité réclamée a un caractère excessif et qu'elle doit être réduite à néant.

### ■ RENONCIATION DU LOCATAIRE ENTRE LA SIGNATURE ET LA DATE D'EFFET DU CONTRAT (Cass. Civ. III : 12.6.01)

La Cour de cassation réaffirme ici que le signataire d'un bail avec date d'effet différée ne peut se désengager avant la date d'effet que dans les conditions de congé prévues par la loi du 6 juillet 1989, notamment en respectant un préavis de trois mois, réduit le cas échéant à un mois.

### ■ PRÉAVIS RÉDUIT / ETAT DE SANTÉ (Cass. Civ. III : 6.11.01)

Les locataires âgés de plus de soixante ans et dont l'état de santé justifie un changement de domicile peuvent bénéficier d'un préavis d'un mois en application de l'article 15-1 de la loi du 6 juillet 1989.

La Cour de cassation précise, dans cet arrêt, que le bénéfice du préavis réduit n'est pas subordonné à une dégradation soudaine de l'état de santé et que le locataire présentant des problèmes de santé depuis plusieurs années peut néanmoins y prétendre.

### ■ VENTE D'IMMEUBLE (décret du 16.01.02 : JO du 19.01.02)

Depuis la loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, la présomption énoncée dans l'article 552 du code civil selon laquelle « la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous » est inversée en ce qui concerne les vestiges immobiliers : un vestige archéologique issu de fouilles ou découvert fortuitement est réputé appartenir à l'Etat, sauf si le propriétaire du sol peut faire établir son droit de propriété.

Le chapitre VIII du décret du 16 janvier 2002 précise les modalités d'attribution à l'Etat de ces biens, ainsi que le calcul des indemnités éventuellement dues au propriétaire du fonds.

### ■ ARCHITECTE / CONTRATS -TYPES « 2001 »

L'Ordre des architectes vient de mettre au point de nouveaux contrats-types d'architecte destinés à clarifier les relations entre le professionnel et son client, maître d'ouvrage.

Deux modèles sont proposés : un contrat d'architecte pour études préliminaires et un contrat d'architecte complet avec un cahier de clauses générales et un cahier de clauses particulières.

L'étendue de la mission de l'architecte est précisée : en plus de sa mission « normale », le contrat d'architecte complet prévoit le détail des missions « complémentaires ». Aux traditionnels modes de rémunération pour lesquels les parties peuvent toujours opter (en pourcentage des travaux, au déboursé ou à la vacation) s'ajoute désormais un nouveau choix de mode de calcul des honoraires « au temps à passer ». Il s'agit d'une rémunération forfaitaire et donc sans supplément en cas de sous-estimation de son temps par l'architecte.

Le dépassement des délais d'exécution du fait de l'entrepreneur pourra donner lieu au versement d'honoraires additionnels à l'architecte pour les prestations supplémentaires induites, le cas échéant.

Des modèles de contrats types en cas de réhabilitation et de cotraitance devraient également voir le jour dans le courant de l'année.

### ■ CLAUSES ABUSIVES / SPIC (CE : 11.07.01)

Le principe selon lequel sont réputées non écrites les clauses abusives contenues dans les contrats conclus entre professionnels et consommateurs est clairement énoncé au Code de la consommation (art. L 132-1).

En l'espèce, il s'agissait de déterminer si la législation sur les clauses abusives doit s'appliquer lors d'un contrat conclu entre un SPIC, service public industriel et commercial, et ses usagers. Le Conseil d'Etat, qui a pour la première fois l'occasion de se prononcer sur ce point, rejoint le juge judiciaire en répondant par l'affirmative. Il précise toutefois que le caractère abusif d'une clause doit s'apprécier par rapport à l'ensemble des stipulations du contrat et, lorsqu'il a pour objet l'exécution d'un service public, en tenant compte des caractéristiques particulières de ce service.

Dans cette affaire, une clause du règlement du service de distribution des eaux spécifiait que, pour la partie située entre le point d'entrée sur la propriété privée et le compteur, le client prendrait à sa charge «toutes les conséquences dommageables pouvant résulter de l'existence et du fonctionnement de ces parties du branchement, sauf s'il apparaissait une faute du service des eaux».

Le juge relève trois éléments pour considérer la clause comme étant abusive :

- le service est assuré en monopole ;
- la clause a pour effet de faire supporter à l'utilisateur les conséquences d'un dommage auquel il peut être étranger ;
- la clause n'est pas justifiée par les caractéristiques du service public.

### ■ GARANTIE DE PARFAIT ACHÈVEMENT ET RESPONSABILITÉ CONTRACTUELLE DE DROIT COMMUN (Cass. Civ. III : 2.10.01)

Les désordres ayant fait l'objet de réserves à la réception relèvent de la garantie de parfait achèvement du constructeur pendant un délai d'un an.

En l'espèce, le maître d'ouvrage avait émis des réserves à la réception, mais n'avait pas engagé d'action envers le constructeur dans l'année suivant la réception. Pouvait-il néanmoins agir en réparation des désordres une fois le délai d'un an expiré ?

La Cour de cassation réaffirme dans cet arrêt que le maître d'ouvrage peut demander réparation de désordres relevant de la garantie de parfait achèvement au-delà du délai d'un an, au motif que l'expiration de la garantie de parfait achèvement ne met pas fin à la

responsabilité contractuelle de droit commun du constructeur, qui subsiste jusqu'à la levée des réserves.

### ■ CONTRAT DE VENTE (Cass. Civ. III : 23.1.02)

Dans cet arrêt, la haute juridiction précise que les convecteurs électriques ne peuvent être considérés comme des immeubles par nature que lorsqu'ils sont indissociablement liés à l'immeuble et qu'en conséquence, ils ne peuvent être enlevés sans porter atteinte à son intégrité.

### ■ LOTISSEMENT/ PROMESSE UNILATÉRALE DE VENTE (Question-réponse ANIL)

Les conditions dans lesquelles le lotisseur peut consentir une promesse unilatérale de vente entre l'arrêté de l'autorisation de lotir et l'arrêté préfectoral constatant la conformité du lotissement sont déterminées par la loi SRU (Code de l'urbanisme : art. L. 316-3-1 nouveau).

Dans l'attente de ce décret d'application, les règles suivantes semblent s'appliquer :

#### La nature du contrat

Entre l'arrêté d'autorisation de lotir et l'arrêté de conformité, le seul contrat qu'il est possible de conclure est la promesse unilatérale de vente. Cette solution était déjà retenue sous le régime antérieur (Code de l'urbanisme : art. L. 316-3 et R. 315-32). Le nouvel article l'autorise expressément.

#### Le droit de rétractation

Sous l'ancienne réglementation, une réponse ministérielle excluait du bénéfice du droit de rétractation les contrats de réservation de terrains vendus par les lotisseurs. Cependant, un arrêt de la Cour d'appel de Versailles a exigé son application (CA Versailles : 8.1.99).

Bien que l'article L. 316-3-1 ne soit pas encore entré en vigueur, et malgré les opinions divergentes, on peut penser au regard de la jurisprudence et de l'esprit de la loi SRU, que le droit de rétractation s'applique aux promesses unilatérales de ventes de lots de lotissement. Le SNAL recommande d'ores et déjà à ses adhérents d'en tenir compte.

#### L'indemnité d'immobilisation

Le montant de l'indemnité d'immobilisation ne doit pas excéder un pourcentage du prix de vente. Dans l'attente du décret venant fixer ce montant, il faut se référer à la

jurisprudence qui imposait aux lotisseurs de ne pas demander une somme supérieure à 5 % du prix de vente (il semblerait que ce soit également le chiffre retenu par le gouvernement).



### ■ VENTE D'IMMEUBLE (Cass. Civ. III : 29.11.00)

Un vendeur a cru pouvoir se prévaloir de l'absence de mention d'un arrêté d'interdiction d'habiter dans un certificat d'urbanisme pour déclarer dans l'acte de vente qu'il n'existait « aucun obstacle, ni aucune restriction d'ordre légal ou contractuel à la libre disposition du bien vendu ».

Un arrêté d'interdiction d'habiter constitue un vice caché, le bien étant impropre à sa destination. Mais, les acquéreurs ne pouvant agir dans un bref délai, invoquent la nullité pour dol. Or, la jurisprudence traditionnelle considère que l'on ne peut se prévaloir de l'erreur en présence d'un vice caché. Cependant, la Cour de cassation ne déclare pas l'action forclore, l'une des parties ayant été trompée par la mauvaise foi de l'autre. En conclusion, l'existence d'un vice caché n'est pas exclusive d'une réticence dolosive : le vendeur est tenu d'informer l'acquéreur de tous les éléments ayant été portés à sa connaissance, et cela même si l'acquéreur était en mesure de s'informer lui-même.

### ■ CONTRAT D'ENTREPRISE (Cass. Civ. III : 28.11.01)

Depuis l'arrêt du 7 février 1986 de la Cour de cassation (assemblée plénière), il est établi que le maître d'ouvrage dispose, à l'égard du fournisseur de l'entrepreneur principal, d'une action contractuelle.

Dans l'arrêt du 28 novembre 2001, était soulevée la question de la nature des rapports qui lient le maître de l'ouvrage au fournisseur *du sous-traitant* de l'entrepreneur principal.

La solution s'impose d'elle-même : les rapports entre le sous-traitant et le maître de l'ouvrage n'ayant aucun fondement contractuel, les rapports entre le fournisseur de ce sous-traitant et le maître de l'ouvrage sont nécessairement de nature délictuelle.

### ■ VENTE DE LOTS / APPEL DE FONDS AFFÉRENTS À DES TRAVAUX (Cass. Civ. III : 2.10.01)

Une assemblée générale décide de l'exécution de travaux et prévoit un étalement du règlement sur dix trimestres. Les appels de fonds votés par l'assemblée pour un montant déterminé constituent-ils des créances liquides et exigibles au jour du vote ou seulement au moment des appels de fonds conformes à l'échéancier ?

La Cour de cassation estime que l'exigibilité se trouve reportée au début de chaque trimestre.

Ainsi en l'espèce, les appels de fonds tous postérieurs à la vente doivent être supportés par l'acquéreur ; sauf pour lui à en demander le remboursement au vendeur en application des clauses particulières de l'acte authentique de vente.

Notons que l'exigibilité des appels de fonds est désormais précisée par les nouvelles dispositions des articles 14-1 et 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée par la loi SRU du 13 décembre 2000.

Pour les dépenses incluses dans le budget prévisionnel, la date d'exigibilité est le premier jour de chaque trimestre ou de la période fixée par l'assemblée générale.

Pour les dépenses de travaux, dont la liste sera fixée par décret, la date d'exigibilité sera celle fixée par l'assemblée générale.

### ■ MOTIVATION DE L'INSUFFISANCE DE SUPERFICIE (Cass. Civ. III : 7.11.01)

L'acte de mutation d'un lot de copropriété doit, à peine de nullité, en mentionner la superficie.

L'acquéreur dispose, d'autre part, d'une action en diminution du prix lorsque la superficie réelle est inférieure de plus d'un vingtième à celle figurant dans l'acte de vente.

Pour engager cette contestation relative à la superficie, l'acquéreur, ne doit pas se limiter à produire une attestation de différence de contenance; cet élément est insuffisant considère la Cour de cassation : l'acquéreur

doit motiver et détailler le calcul qui établit la différence de superficie.

COLLECTIVITES  
LOCALES

■ **RÉALISATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX (loi du 11.12.01 : JO du 12.12.01 ; décret du 13.12.01 : JO du 15.12.01 ; circulaire du 27.12.01 : BOMELT 10.2.02)**

**Rétablissement des sanctions** (loi du 11.12.01 : art. 24)

Les sanctions qui avaient été prévues par la loi SRU et censurées par le Conseil constitutionnel le 7 décembre 2000 pour les communes qui ne respecteraient pas leur engagement triennal de réalisation de logements locatifs sociaux sont rétablies par la loi portant mesures urgentes de réformes à caractère économique et financier.

Le préfet informe le maire de son intention d'engager un constat de carence de la commune et des faits motivant cette procédure.

Le maire peut présenter dans un délai de deux mois ses observations justifiant l'écart entre les objectifs et les réalisations de logements sociaux constatés.

Le préfet prend, après avis du conseil départemental de l'habitat (CDH), un arrêté motivé prononçant la carence de la commune et fixant pour une durée maximale de trois ans la majoration du prélèvement dû par la commune.

La majoration du prélèvement est limitée en taux et en montant : le taux ne peut excéder le rapport entre le nombre de logements sociaux non réalisés et l'objectif total de logements à réaliser ; le montant ne peut excéder 5 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune figurant dans le compte administratif de l'antépénultième exercice (avant-avant dernier exercice).

En cas de carence, le préfet peut conclure une convention avec un organisme (HLM par exemple) en vue de la construction ou de l'acquisition des logements sociaux nécessaires à la réalisation des objectifs fixés.

Pendant la durée d'application de l'arrêté de carence :

- les aliénations d'immeubles, bâtis ou non, destinés aux opérations faisant l'objet de la convention ne sont pas

soumises aux droits de préemption (Code de l'urbanisme : art. L. 213-1 / loi du 11.12.01 : art. 24-II)

- les permis de construire sont délivrés par le préfet au nom de l'Etat dans les opérations faisant l'objet de la convention (Code de l'urbanisme : art. L. 421-2 / loi du 11.12.01 : art. 24-II).

**Dépenses déductibles du prélèvement opéré sur les ressources fiscales des communes** (décret du 13.12.01 - circulaire 27.12.01)

Pour mémoire : à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2002, un prélèvement sur les ressources fiscales des communes ayant moins de 20 % de logements sociaux est institué. Le prélèvement est égal à 152,45 € multiplié s par la différence entre 20 % de résidences principales et le nombre de logements sociaux existant dans la commune l'année précédente, sans pouvoir excéder 5 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune.

Pour les communes dont le potentiel fiscal par habitant est supérieur à 786,48 € pour l'année 2001, ce prélèvement est fixé à 20 % du potentiel fiscal par habitant, multiplié par la différence entre 20 % des résidences principales et le nombre de logements sociaux existant dans la commune l'année précédente, dans la limite du plafond de 5 % (CCH : art L. 302-5).


Le décret précise la nature des dépenses et moins-values déductibles du prélèvement ainsi que leur modalités de déclaration.

Sont déductibles :

- les subventions foncières bénéficiant aux propriétaires ou maîtres d'ouvrage qui réalisent des opérations ayant pour objet la création de logements locatifs sociaux. (pour leur montant intégral) ;
- les subventions versées à l'aménageur d'une zone d'aménagement concerté qui opère dans le cadre d'une convention publique d'aménagement ;
- les travaux de viabilisation des terrains ou des biens immobiliers appartenant à la commune et mis ultérieurement à disposition de maîtres d'ouvrage par bail emphytéotique, bail à construction, ou bail à réhabilitation, dans la mesure où ces travaux sont effectivement destinés à la construction de logements locatifs sociaux ( les travaux sont déductibles au prorata de la surface hors œuvre nette des logements locatifs sociaux créés) ;
- les moins-values correspondant à la différence entre le prix de cession de terrains ou de biens immobiliers donnant lieu à la réalisation de logements locatifs sociaux et leur valeur vénale estimée, à la date de la cession par le service des domaines.

Les communes concernées par le prélèvement adressent chaque année au préfet, au plus tard le 31 octobre, un état certifié conforme des dépenses et moins values déductibles. Cet état indique, pour chaque opération ayant pour objet la réalisation de logements locatifs sociaux :

- sa localisation ;
- le nombre et la surface des logements locatifs sociaux programmés ;
- le montant des dépenses déductibles ;
- les éléments comptables pris en compte pour le calcul de la moins-value ;
- la date de la délibération ayant autorisé la dépense ou la cession.



## URBANISME

### ■ PARTICIPATION POUR NON-RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT (circulaire du 12.12.01 : Moniteur du 8. 2.02)

Le plafond de la participation pour non-réalisation d'aires de stationnement s'élève à 12 325,78 € par place manquante. Il a été actualisé au 1<sup>er</sup> novembre 2001.

Les conseils municipaux peuvent par délibération fixer d'autres montants dans la limite de ce plafond.

A Paris, le montant de la participation est fixé, à compter du 1<sup>er</sup> novembre 2001, à la somme de 12 325 € par place de stationnement non réalisée.

### ■ NOTE DE RENSEIGNEMENTS / RESPONSABILITÉ DE LA COMMUNE (CE 27.7.01)

La note de renseignements est souvent présentée comme l'ancêtre du certificat d'urbanisme. Cependant, contrairement au certificat d'urbanisme, son statut n'est arrêté par aucun texte législatif ou réglementaire.

Le document délivré par le maire contient différentes informations telles que la nature des dispositions applicables au terrain, les droits de préemption éventuels, la nature des servitudes d'utilité publique, l'existence d'un emplacement réservé. La note permet à l'acquéreur de connaître la situation juridique de droit public de l'immeuble.

En l'espèce, le document demandé par un professionnel de l'immobilier ne mentionnait pas, à tort,

l'existence d'un emplacement réservé sur le terrain, objet de la demande.

La Cour administrative d'appel avait jugé que le destinataire du document aurait dû, en tant que professionnel de l'immobilier, vérifier l'exactitude de la mention portée sur la note et que cette absence de vérification était de nature à atténuer la responsabilité de la commune.

Le Conseil d'Etat sanctionne la cour administrative et rappelle que les notes de renseignements sont délivrées pour dispenser les administrés de la consultation directe des divers documents composant le POS (plan d'occupation des sols). Aussi, une note de renseignements incomplète est de nature à engager la responsabilité de la commune.

### ■ VOIRIE NOUVELLE ET CHEMIN RURAL (Rép. Min. JO Sénat : 14.2.02)

Lorsque des aménagements sont apportés à une voirie, à partir de quelle modification un chemin anciennement rural devient-il une voirie nouvelle ?

La participation pour voie nouvelle et réseaux (PVNR) peut être mise en œuvre lorsqu'une voie préexistante (chemin rural ou routes déjà ouverts à la circulation publique par exemple) doit être aménagée en voie urbaine publique pour permettre l'implantation de nouvelles constructions.

Il résulte clairement de la jurisprudence du Conseil d'Etat concernant le régime local alsacien-mosellan dont le nouveau dispositif (loi SRU : art. 46) s'inspire, que l'aménagement en voie urbaine d'un chemin ou d'une voie rurale existants est assimilé à la création d'une voie nouvelle. Cette précision a été clairement apportée par le Gouvernement lors du débat au Sénat.

### ■ VOIRIE NOUVELLE / APPLICATION DE LA NOUVELLE PVNR (Rép. Min. JO AN : 28.1.02)

La possibilité pour les communes d'instituer une participation pour voie nouvelle et réseaux (alors que dans le même temps la participation pour les services publics industriels et commerciaux est supprimée) s'applique aux demandes de permis de construire ou d'autorisations de lotir déposées avant l'entrée en vigueur de la loi SRU, dès lors qu'il est statué sur ces demandes après l'entrée en vigueur de la loi, soit en général le 16 décembre 2000.

Cette nouvelle participation permet à une commune, dès lors qu'elle a décidé de créer ou d'aménager un



segment de voie, de mettre le coût de cet aménagement y compris les autres réseaux d'infrastructures nécessaires, à la charge de tous les propriétaires des terrains que cette voie rendra constructibles. Pour instituer la participation il suffit d'une simple délibération du conseil municipal.

Ultérieurement, à l'occasion de l'aménagement de chaque tronçon de voie nouvelle, le conseil municipal fixe les bases de la contribution mises à la charge des propriétaires fonciers au prorata de la superficie de leurs terrains.

### ■ PERMIS DE CONSTRUIRE (Rép. Min. : JO AN 6.8.01)

L'article L.111-3 introduit dans le Code de l'urbanisme par la loi SRU du 13 décembre 2000, confère un droit à reconstruire à l'identique un bâtiment détruit par un sinistre.

Cette disposition a vocation à s'appliquer, alors même que les règles du POS, devenu PLU, seraient plus restrictives qu'au moment de la délivrance du permis de construire initial.

Cependant, la reconstruction à l'identique peut être interdite dans une zone que le document d'urbanisme a rendu inconstructible pour un motif de sécurité publique et des raisons d'urbanisme.

Par ailleurs, si le POS approuvé avant l'entrée en vigueur de la loi SRU prévoyait notamment en zone ND l'interdiction de reconstruire un bâtiment détruit par un sinistre, cette interdiction subsiste. Dans une telle hypothèse, le document d'urbanisme n'a même pas à désigner individuellement les bâtiments visés par cette interdiction.

### ■ DROIT DE PRÉEMPTION URBAINE (Rép. Min. : JO AN 6.8.01)

Grâce à cette réponse ministérielle, nous savons désormais que la vente d'un local accessoire (par exemple un garage) compris dans un lot effectivement soumis au régime de la copropriété depuis plus de dix ans, n'est pas assujéti au droit de préemption urbain ordinaire (par opposition au droit de préemption urbain renforcé).

En conséquence et dans ce contexte, le vendeur d'un tel local accessoire n'est pas tenu d'effectuer une déclaration d'intention d'aliéner.

### ■ LOTISSEMENT (Cass. Civ. III : 23.1.02)

Un cahier des charges d'un lotissement impose, pour l'implantation d'une construction, une distance minimale de quatre mètres par rapport à la limite séparative du terrain. Les modifications des documents d'un lotissement répondent à des règles bien déterminées, notamment à celles de l'article L. 315-3 du Code de l'urbanisme qui impose des conditions de majorité strictes.

Les propriétaires d'un lot donnent l'autorisation à leur voisin de construire en deçà de la limite autorisée. Par la suite, ces mêmes personnes vendent. Or, les acquéreurs demandent la conformité de la maison voisine avec le cahier des charges, ce en quoi la Cour de cassation leur donne raison.

En effet, selon l'article 1122 du Code civil, «on est censé avoir stipulé pour soi et pour ses ayants causes, à moins que le contraire ne soit exprimé ou ne résulte de la nature de la convention ». En l'espèce, les acquéreurs n'ont pas la qualité d'ayants cause. Quant à l'acte de vente, il ne mentionnait aucune restriction au droit de propriété, et à aucun moment il n'a pu être établi que les acquéreurs auraient eu connaissance d'une telle limitation à l'exercice de leur droit. En conséquence, à défaut de modification du cahier des charges dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme, l'autorisation des anciens propriétaires ne peut être opposée aux demandeurs qui sont fondés à exiger la mise en conformité de la construction sur le fondement de l'article 1122 du Code civil.

PROFESSIONNELS

### ■ AGENT IMMOBILIER / NON-RESPECT DES FORMALITÉS DE REGISTRE DES MANDATS (Cass. Civ. III : 16.10.01)

Quand bien même la vente a été réalisée par son intermédiaire, l'agent immobilier qui ne mentionne pas tous les mandats par ordre chronologique sur le registre, non coté sans discontinuité, et qui a remis au vendeur un exemplaire du mandat ne comportant pas le numéro d'enregistrement, n'a pas droit à commission, son mandat étant nul.

Cet arrêt fait une stricte application de la loi du 2 janvier 1970 (dite loi Hoguet) et du décret du 20 juillet

1972 qui prévoient que tous les mandats détenus par un agent immobilier doivent être inscrits et affectés d'un numéro sur un registre conforme à un modèle arrêté par l'administration.

### ■ AGENT IMMOBILIER / INDEMNISATION (Cass.Civ. I : 15.5.01)

Les articles 6 et 7 de la loi du 2 janvier 1970 soumettent la rémunération de l'agent immobilier à la conclusion effective de l'opération.

En l'espèce, un agent immobilier s'était vu confier un mandat non exclusif en vue de la location de locaux commerciaux. Pendant la durée du mandat, le mandant change d'avis et opte pour la vente des dits locaux. L'opération pour laquelle le professionnel avait reçu mandat ne s'étant pas réalisée, aucune commission ne lui est due.

Néanmoins, la Cour de cassation approuve la Cour d'appel d'avoir accordé au professionnel une indemnisation au motif que le mandant avait commis une faute en s'abstenant d'informer l'agent immobilier de ses intentions, le laissant accomplir des démarches en pure perte.

### ■ NOTAIRE / MENTION DU DÉFAUT DE DOMMAGES OUVRAGE (Cass. Civ. I : 13.3.01)

Dès lors que le notaire a inclus dans l'acte de vente une mention indiquant l'absence d'assurance dommages-ouvrage, il n'a pas commis de faute en n'informant pas l'acquéreur sur les conséquences de cette absence d'assurance.

Rappelons que lorsqu'il s'agit de la vente d'un bien de moins de dix ans, le notaire a l'obligation de mentionner dans l'acte de vente, l'existence ou l'absence d'assurance dommages-ouvrage (CCH : L.111-33). La jurisprudence antérieure a précisé à plusieurs reprises que cette obligation s'étend à la vérification de l'exactitude des déclarations du vendeur qui fait état de la souscription effective d'un contrat d'assurance ; il doit ainsi vérifier que les primes d'assurance dommages ouvrage ont été effectivement acquittées.

En revanche, à partir du moment où l'absence d'assurance est bien mentionnée dans l'acte, le notaire n'est pas tenu d'attirer spécialement l'attention des parties sur les conséquences de cette absence.

### ■ VENTE DE LISTES (recommandation de la commission des clauses abusives: BOCCRF 26.2.02)

La Commission des clauses abusives a publié une recommandation concernant les contrats de vente de listes de biens immobiliers. Elle a attiré l'attention sur une douzaine de points devant faire l'objet d'une vigilance particulière, concernant notamment la durée de la convention, les modalités de remboursement, ainsi que les clauses par lesquelles le professionnel se réserve la possibilité de proposer des biens présentant des caractéristiques différentes de celles recherchées.

## PROCEDURE

### ■ SAISIE IMMOBILIÈRE / PUBLICITÉ (décret du 11.1.02 : JO du 18.1.02)

La loi du 29 juillet 1998 avait réintroduit un article 697 dans l'ancien Code de procédure civile tendant à élargir la publicité en matière de saisie immobilière.

Le décret du 11 janvier 2002, pris en application de cet article, vient seulement d'être publié. La saisie doit désormais être annoncée dans un délai de quarante jours au plus tôt (au lieu de trente jusqu'à présent) et vingt jours au plus tard (au lieu de quinze) avant la vente.

Le régime de droit commun prévoit aujourd'hui la rédaction de deux avis :

- un avis complet (coordonnées du créancier, prix, immeuble...) affiché au greffe du tribunal et publié dans un journal d'annonces légales ;
- un avis simplifié apposé à l'entrée de l'immeuble saisi et publié dans trois éditions périodiques de journaux à diffusion locale ou régionale.

Les deux avis ne peuvent plus faire apparaître le nom de la personne saisie.

En plus des nouvelles modalités de la procédure de droit commun, le décret prévoit la possibilité pour les créanciers ou la partie saisie de demander un aménagement des règles de publicité au président du tribunal de grande instance.

Enfin, dans les deux jours ouvrables suivant l'adjudication, un avis mentionnant le prix de la vente et la possibilité d'une surenchère est affiché au tribunal.

## ■ SAISIES SUR RÉMUNÉRATIONS (décret du 4.1.02 : JO du 5.1.02)

Les proportions dans lesquelles les salaires peuvent être saisis sont revalorisées et converties en euro au 1<sup>er</sup> janvier 2002 :

De 0 € à 3.000 € inclus	1/20
De 3.001 € à 5.920 € inclus	1/10
De 5.921 € à 8.880 € inclus	1/5
De 8.881 € à 11.800 € inclus	1/4
De 11.801 € à 14.730 € inclus	1/3
De 14.731 € à 17.700 € inclus	2/3
Au-delà de 17.701 €	Totalité

## ■ AIDE JURIDICTIONNELLE (circulaire à paraître)

Les plafonds de ressources pour l'admission à l'aide juridictionnelle sont revalorisés au 1<sup>er</sup> janvier 2002. Pour bénéficier de l'aide juridictionnelle totale, les ressources mensuelles du demandeur ne doivent pas excéder 802 €.

Une aide partielle pourra être obtenue si le bénéficiaire a des revenus supérieurs à 802 € et inférieurs à 1203 €. Ces plafonds sont majorés de 91 € par enfant à charge.

DROIT GENERAL

## ■ LIVRE FONCIER (loi du 4.3.02 : JO du 5.3.02)

Depuis la loi du 1<sup>er</sup> juin 1924, les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle font l'objet d'une réglementation spécifique concernant la publicité foncière. Ce régime est réformé par la loi du 4 mars 2002 afin de permettre l'informatisation du Livre Foncier. Par ailleurs, elle harmonise certaines dispositions entre le droit général et le droit local, en ce qui concerne notamment :

- les droits sur les immeubles, privilèges et hypothèques
- les règles concernant l'organisation, la constitution, la transmission et l'extinction des droits réels immobiliers et autres droits et actes soumis à publicité ;
- les règles en matière de sûretés.

PROPOSITIONS,  
PROJETS

## ■ VERS UN NOUVEL INDICE DES LOYERS ?

S'appuyant sur l'analyse de l'INSEE, dont il ressort que les loyers du secteur libre ont augmenté en 2001 un peu plus vite que l'inflation (2,3 % contre 2,2 %), Mme Marie-Noëlle LIENEMANN, Secrétaire d'Etat au logement, vient de saisir au nom du gouvernement, la Commission Nationale de Concertation, pour lui demander de proposer, pour la fin de l'été, un autre mode d'indexation des loyers.

## ■ AIDE JUDICIAIRE EUROPÉENNE

Une directive européenne proposée le 18 janvier 2002 par la Commission européenne doit mettre en place un système d'aide juridictionnelle européenne pour tous les litiges en matière civile et commerciale, y compris le droit de la consommation. Elle comportera au moins l'aide d'un avocat et l'exonération ou la prise en charge des frais de procédure, ainsi que les frais supplémentaires directement liés au caractère transfrontalier du litige (interprétations, traductions, déplacements obligatoires). Le citoyen pourra solliciter l'aide judiciaire dans son pays de résidence ; celui-ci transmettra sa demande dans un délai de huit jours à l'Etat où est traité le litige.

FENETRE SUR...

LES ACTEURS

## ■ RAPPORT SUR LE PRÊT À TAUX ZÉRO

La mission commune Inspection Générale des Finances, Conseil Général des Ponts et Chaussées, ANIL, a remis aux ministres son rapport d'évaluation sur le prêt à 0 %. Cependant, celui-ci ne sera pas rendu public avant les élections présidentielles.

## ■ FFB

M. Christian BAFFY, a été élu président de la Fédération Française du Bâtiment. Président directeur général d'une entreprise familiale de peinture SA Baffy à Dijon, il est actuellement vice-président délégué aux affaires sociales de la FFB. Il succèdera le 21 juin 2002 à M. Alain SIONNEAU, président depuis 1996, qui a récemment pris la présidence de l'Association Foncière Logement (cf. infra).

## ■ QUALITEL

M. Raphaël SLAMA, 61 ans, X Ponts, Master of Science de l'Université de Berkeley (Californie) a été élu président de l'Association Qualitel à l'unanimité du conseil d'administration, le 17 janvier dernier.

M. Raphaël SLAMA est actuellement responsable du secteur Bâtiment au Conseil Général des Ponts et Chaussées. Il a été directeur du Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB) d'octobre 1991 à octobre 2001.

## LES INSTITUTIONS

## ■ ASSOCIATION FONCIERE LOGEMENT

L'association **Foncière Logement**, créée par la convention cadre Etat-UESL du 11 octobre 2001 (cf. Habitat Actualité n° 80) est présidée par M. Alain SIONNEAU.

Elle est gérée paritairement et investira par l'intermédiaire de sociétés civiles dont la direction s'appuiera sur les services d'une société anonyme simplifiée, « la SAS. Foncière Gestion » filiale à 100 %.

Outre deux commissaires du gouvernement, son conseil d'administration est composé de vingt membres (huit MEDEF, deux CGPME, deux pour chaque centrale syndicale). Un comité permanent comprenant cinq membres en plus du président du conseil d'administration (Michel CARON, Christian CHEVE, Etienne GUENA, Henri GUITELMACHER, Bernard LOTH) constitue l'organe exécutif.

L'Association Foncière aura des relais territoriaux. Elle n'aura pas, en revanche, de services de construction ou de gestion propres. Ces missions seront confiées à des opérateurs professionnels.

L'arrêté d'agrément de la Foncière est publié au Journal Officiel du 13 mars 2002 ; ses statuts ont été approuvés par décret (décret du 11.3.02)

**La SAS Foncière Gestion / Société commerciale de droit privé** ; elle a pour mission :

- d'assurer le support logistique nécessaire au bon fonctionnement de l'Association Foncière et notamment de son comité permanent ;
- de préparer et proposer au comité permanent l'acquisition d'ensembles immobiliers ou la réalisation d'opérations immobilières entrant dans l'objet de l'Association ;
- de préparer les appels d'offres pour la construction et la gestion des programmes locatifs décidés par le comité permanent dans le respect des modalités fixées, étant précisé que le choix des prestataires (constructeurs, gestionnaires) incombera au comité permanent ;
- d'assurer un rôle de veille et d'information auprès du comité permanent.

Compte tenu des investissements envisagés, ce sont plusieurs centaines de projets par an qui seront soumis au comité permanent après examen préalable et sélection.

En tout état de cause, la SAS Foncière Gestion s'acquittera de ses missions dans le souci de la qualité des prestations, de la valorisation du patrimoine de l'Association et du respect d'un code de bonne conduite avec les bailleurs sociaux et les promoteurs privés.

## ■ UNION NATIONALE HLM

M. Michel DELEBARRE, ancien Ministre d'Etat, Président de l'Union nationale HLM, a réuni en Convention nationale, le 20 mars 2002, l'ensemble des organismes d'HLM afin de débattre des orientations qui seront soumises au Congrès de Lyon « pour un contrat social renouvelé des HLM avec le pays ».

Six axes de travail ont reçu l'adhésion des 500 délégués HLM :

- une affirmation de la mission sociale des HLM pour loger les plus démunis et participer à leur insertion en collaboration étroite avec les associations ;
- le développement d'une offre diversifiée en locatif comme en accession pour favoriser la mixité sociale et assurer le parcours résidentiel des familles ;
- le renforcement des moyens pour assurer sécurité et tranquillité aux habitants en particulier par une présence accrue dans les ensembles HLM et une amélioration de la gestion de proximité ;
- une volonté de s'inscrire dans la décentralisation des politiques de l'habitat et de s'organiser au plan local

pour apporter aux villes et aux agglomérations leurs compétences d'opérateurs urbains pour reconstruire la ville, et renouveler le patrimoine à vocation sociale ;

- la proposition de substituer aux réglementations des engagements contractuels qui seront plus exigeants pour les organismes mais mieux adaptés aux réalités de terrain ;

- une détermination à s'ouvrir vers l'ensemble de leurs partenaires pour les associer à la préparation et à la mise en œuvre de leur projet.

## ■ QUALITEL / PROJETS

Trois axes de développement ont été décidés par le conseil d'administration de Qualitel, du 17 janvier dernier.

### La certification « charges locatives » :

en collaboration avec l'Union Nationale HLM et le Ministère du Logement, Qualitel prépare une certification de produits portant sur la maîtrise des charges locatives. Cette offre répond aux attentes des maîtres d'ouvrage sociaux, soucieux de baisser le niveau des charges locatives, ainsi qu'à celles des usagers souhaitant un niveau de charges aussi faible que possible, dans un contexte d'augmentation substantielle du coût de l'énergie et du prix de l'eau. Cette certification devrait être opérationnelle fin 2002.

### La certification « qualité environnementale » :

la préoccupation environnementale et la volonté d'inscrire les activités humaines dans la problématique de développement durable concernent désormais toutes les activités économiques. Le secteur du logement ne pouvait à l'évidence y échapper. La question d'une certification des logements en matière de qualité environnementale correspond au souhait des professionnels de disposer d'éléments concrets, pour répondre de façon pragmatique aux préoccupations de développement durable.

Cette certification devrait être opérationnelle courant 2002.

### La certification NF logement (par mandatement d'AFNOR certification) :

la certification de produits et de services NF logement est homologuée de la marque NF Maison Individuelle mise en place par Qualitel avec le CSTB et l'UNCM. Elle s'adresse aux promoteurs ayant développé un système d'assurance-qualité et qui envisagent une approche globale de la qualité pour l'ensemble de leur production de logements. Qualitel sera mandaté par AFNOR Certification pour attribuer le droit d'usage de la marque aux promoteurs qui en font la demande. Le dispositif devrait être opérationnel en 2003.

## ■ OBSERVATOIRE DE LA QUALITÉ DE L'AIR

Le premier rapport d'étape de l'Observatoire de la Qualité de l'Air lancé en juillet 2001 vient d'être remis par sa présidente Mme Andrée BUCHMANN à Mme Marie-Noëlle LIENEMANN, Secrétaire d'Etat au Logement.

Les premiers résultats d'une enquête qui confirment la spécificité de la pollution rencontrée à l'intérieur seront présentés publiquement le 10 avril.



EDITION

## ■ ANIL / ADIL

Trois nouvelles brochures seront rééditées avant l'été : « **Vous et l'agent immobilier** », coéditée avec la FNAIM, Fédération Nationale de l'Immobilier et le concours du Ministère de la Justice;

« **Vous construisez une maison** », éditée par l'ANIL et les ADIL ;

« **Vous et le notaire** », coéditée avec le Conseil Supérieur du Notariat.

## ■ LOGEMENT DES JEUNES

Le ministère de l'Équipement vient de rééditer deux plaquettes relatives au logement des jeunes et réalisées avec le concours de l'ANIL : « **Vous êtes jeunes : vous cherchez un logement à louer** » ; « **Propriétaire d'un logement, avez-vous pensé à le louer à un jeune ?** »

## ■ ASSURANCE EMPRUNTEUR

Le CDIA, centre de documentation et d'information de l'assurance, organisme de la Fédération Française des Sociétés d'Assurances vient d'éditer une plaquette sur « **l'assurance emprunteur** » qui fait le point sur les conditions du contrat d'assurance groupe décès-invalidité, ses avantages, ses limites, les obligations réciproques des parties, les solutions alternatives lorsque l'emprunteur ne peut y avoir accès notamment en raison de son âge, son état de santé ou sa profession.

---

Date de publication : 9 avril 2002 - N° ISSN : 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.