

**N° 85  
Avril  
2003**

# **ANIL HABITAT ACTUALITE**



---

## **SOMMAIRE**

	<b>LE RESEAU</b>	<b>p. 2</b>
<b>ETUDES ET COMMENTAIRES DE L'ANIL ET DES ADIL</b>		<b>p. 3</b>
	<b>ACTUALITE REGLEMENTAIRE</b>	<b>p. 6</b>
	<b>PROPOSITIONS, PROJETS</b>	<b>p. 21</b>
	<b>FENETRE SUR ...</b>	<b>p. 26</b>

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



## LE RESEAU

### CREATION DE L'ADIL DU LOIRET

Le 24 mars dernier, à l'initiative du Conseil général, l'Assemblée constitutive de l'ADIL du Loiret s'est tenue à Orléans en présence du président du Conseil général du Loiret, Eric DOLIGE, du préfet du département et de l'ANIL. Etaient également présents une cinquantaine de personnes représentatives des trois collèges d'une ADIL. Entre juillet et septembre se tiendra une Assemblée générale, à charge pour elle d'élire définitivement les instances de l'ADIL. Il est prévu que l'ADIL du Loiret ouvre ses portes aux alentours de septembre 2003.

### EXPÉRIMENTATION D'UN SERVICE D'INFORMATION RENFORCÉ AU PROFIT DES PERSONNES EN DIFFICULTÉ (Circulaire du 10.3.03)

Devant l'assemblée générale de l'ANIL, le 28 janvier dernier, Monsieur Gilles de ROBIEN a confirmé la volonté du gouvernement de confier aux ADIL, dans le cadre du programme national de lutte contre la précarité un rôle renforcé dans le domaine de l'information des populations en difficulté.

Le ministre a indiqué que dans un premier temps une expérimentation serait conduite dans quelques départements. Il s'agit des onze départements suivants : Alpes-Maritimes, Dordogne, Doubs, Loir-et-Cher, Meurthe-et-Moselle, Bas-Rhin, Saône-et-Loire, Somme, Var, Val-de-Marne, Val-d'Oise.

Sans se substituer à aucun partenaire, les ADIL devront, en liaison avec le Conseil général et le Préfet, orienter de façon la plus fine, les personnes en difficulté vers les solutions adaptées à leur situation, signaler aux instances locales les situations non résolues, et, lorsque cela sera possible, apporter un appui juridique aux travailleurs sociaux lors des différentes phases d'une procédure d'expulsion.

Cette mission suppose un renforcement de la concertation avec les différents intervenants, notamment la Préfecture et le Département, les différentes commissions (Section départementale des aides publiques au logement, Fonds de solidarité logement,

Commission de surendettement...), les bailleurs sociaux, les magistrats, notamment au sein du Conseil Départemental d'Accès au Droit de sorte qu'une collaboration se mette en place sur les problèmes de logement ; les travailleurs sociaux, les services des mairies, les huissiers... Le fait qu'une grande partie de ceux-ci soient membres des ADIL devrait faciliter les choses.

Pour le déroulement de cette expérimentation, si ce n'est déjà le cas, l'ADIL devra nécessairement être membre du comité de pilotage du PDALPD, plan départemental d'action pour le logement des populations démunies, et participer à la charte de prévention des expulsions lorsqu'il y en a une.

Il est demandé aux préfets d'inciter les différents acteurs du plan départemental à recourir aux services de l'ADIL et à lui transmettre toute information utile à sa mission. Afin que l'expertise juridique des situations des personnes en difficulté assurée par l'ADIL soit la plus efficace possible, les préfets veilleront à ce que les organismes en charge de l'enquête sociale prennent contact avec l'ADIL et lui transmettent, le plus en amont possible de la procédure, toutes les décisions administratives ou judiciaires relatives aux personnes concernées. Les arrêtés d'insalubrité et les arrêtés relatifs aux immeubles menaçant ruine seront également transmis aux ADIL.

Cette mission n'est pas une mission d'accompagnement social lié au logement, et de prise en charge des personnes et familles en difficulté, mais une mission d'appui juridique fondée sur la capacité d'expertise des ADIL et sur la place privilégiée qu'elles occupent dans les dispositifs mis en place au niveau local.

Rappelons que parallèlement un projet de fusion des différents fonds est en préparation et sera soumis au Parlement en 2003 : il s'agit de regrouper les fonds de solidarité logement, financés et cogérés par l'Etat et les Conseils généraux, les fonds eau, énergie et téléphone et qui n'existent pas partout actuellement.

# ETUDES ET COMMENTAIRES

DE L'ANIL ET DES ADIL

## PRETS ET AIDES DES COLLECTIVITES LOCALES

L'ANIL, en partenariat avec la Fédération nationale Habitat et Développement, vient d'achever une étude concernant les prêts et aides des collectivités locales au logement des particuliers. Celle-ci recense les aides des départements comme dans la précédente étude de 1999 mais aussi, fait nouveau, celle des communes, des établissements publics de coopération intercommunale et des régions.

La conclusion de cette étude est que, pour l'essentiel, ces aides sont attribuées aux personnes fragiles - personnes âgées, handicapées -, ou ayant des difficultés à se loger, comme les jeunes agriculteurs. Par ailleurs, ces aides s'adosent très souvent aux aides de l'ANAH, dans le cadre des opérations programmées d'amélioration de l'habitat. On constate également que les aides à l'accession à la propriété, bien qu'attribuées par toutes les catégories de collectivités, demeurent peu nombreuses. Enfin, on peut s'interroger sur la légalité de ces interventions, même lorsqu'il y a recours à un organisme ad hoc. En effet, seuls les organismes mentionnés dans la loi bancaire sont autorisés à délivrer des prêts, ce qui explique sans doute la réticence des départements à en attribuer.

## LES PROJETS D'ACCESSION ETUDIÉS DANS LES ADIL EN 2002

L'analyse de plus de 22 000 projets d'accession à la propriété étudiés dans 62 ADIL au cours de l'année 2002 met en évidence certaines évolutions, dont la plus notable est l'allongement de la durée moyenne des prêts : il est aujourd'hui normal, pour la plupart des candidats à l'accession, de s'endetter sur vingt ans ou plus pour financer leur projet, ce qui n'était pas le cas dans un passé encore récent. Si les profils des candidats aussi bien que des projets étudiés sont relativement stables par rapport aux deux années précédentes, on observe cependant quelques inflexions : les montants moyens d'opérations continuent à augmenter, bien qu'à un rythme ralenti par rapport à 2001 ; le taux d'apport personnel moyen diminue légèrement, pour la seconde

année consécutive, en raison d'une augmentation de la part des projets à très faible apport ; enfin, la structure des ménages concernés se déforme légèrement, avec une augmentation de la part des personnes seules et des couples sans enfant, et une diminution corrélative des couples avec enfants.

La consultation de l'ADIL intervient à un stade de plus en plus précoce, comme l'indique la prédominance accrue des diagnostics financiers (67 % contre 65 % en 2000 et 2001), dont l'objectif est de déterminer la capacité d'investissement du ménage. Cette prédominance s'explique également par la part, très largement majoritaire (81 %), 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, quatre consultants sur cinq ont entrepris leurs démarches depuis moins d'un mois, et pour plus des deux tiers d'entre eux, la visite à l'ADIL constitue le premier acte dans leur tentative. Cette proportion, respectivement de 74 % pour les diagnostics et de 54 % pour les plans, est en hausse continue depuis quatre 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 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 (14 %) qui interviennent, la plupart du temps, à un stade plus avancé de la définition des projets.

### Une population jeune et de condition plutôt modeste

93 % 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 un peu plus des deux tiers des primo-accédants. 22 % sont issus du parc locatif social, les 10 % restants étant logés gratuitement ou vivant chez leurs parents.

Dans le prolongement de l'évolution observée au cours des deux années précédentes, la part relative de l'accession familiale continue à décroître : elle n'est plus que très légèrement majoritaire dans l'ensemble des projets étudiés, puisque seuls 50,7 % des ménages sont des couples avec enfants, contre 55,8 % en 1999. A l'inverse, les personnes seules sont de plus en plus nombreuses parmi les candidats à l'accession (19,8 % contre 17,0 % en 1999), de même que les couples sans

enfant (21,8 % contre 20,0 %). La part des familles monoparentales est stable, avec un peu moins de 8 %.

Il s'agit d'une population jeune. L'âge moyen du consultant, 34 ans, est en légère baisse, il était de 35 ans en 2001 et de 36 ans en 2000. Les moins de 30 ans représentent 27 % des consultants, leur part étant particulièrement importante parmi les personnes seules (36 %) et les couples sans enfant (46 %). Elle est en revanche très faible (12 %) dans les familles monoparentales, qui ne représentent, il est vrai, que 8 % 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 les deux tiers des couples*

Les revenus mensuels nets sont inférieurs à 2 000 € pour 87 % des personnes seules, et compris entre 1 500 et 3 000 € pour 71 % des couples. Pour ceux-ci, l'activité du conjoint est la règle : les deux tiers d'entre eux comptent deux actifs, cette proportion tombant toutefois à 57 % pour les familles de deux enfants et plus, contre 74 % pour les autres couples. Au total, près 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 671 €/mois), « modestes » (de 671 à 1 007 €/mois), « aisés » (1 007 à 1 442 €/mois), « très aisés » (1 442 €/mois ou plus). Les valeurs retenues pour délimiter chacun des groupes correspondent approximativement aux quartiles de revenu par u.c. de l'ensemble des ménages français.

Globalement, la part de l'accession que l'on peut qualifier de très modeste est de 16 % et celle de l'accession modeste de 28 %. L'accession aisée représente une proportion un peu plus élevée (33 %) et l'accession très aisée 23 %. Cette distribution diffère notablement de celle de l'ensemble des accédants à la propriété récents, notablement plus concentrée dans les hauts revenus.

<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.

C'est dans les projets d'acquisition avec travaux que la part des candidats très modestes et modestes est la plus importante, avec 49 % des projets étudiés. Elle est nettement plus faible (41 %) dans les opérations d'acquisition d'ancien avec travaux et intermédiaire (45 %) dans le neuf.

#### **Légère baisse du taux d'apport personnel**

Le montant moyen de l'opération envisagée est de 103 200 euros : il continue à augmenter à un rythme soutenu (+ 3,1 % en un an), bien qu'un peu plus modéré qu'entre 2000 et 2001 (+ 5,5 %). Autour de cette moyenne, les coûts s'étalent, pour l'essentiel, de 50 000 à 150 000 euros, plus de la moitié sont concentrés entre 75 000 et 125 000 €. La part des projets de plus de 150 000 € n'est cependant plus négligeable, puisqu'elle atteint 11 % de l'ensemble. Les projets les moins chers concernent dans leur grande majorité l'accession dans l'ancien avec ou sans travaux : c'est le cas pour plus de 80 % des opérations de moins de 75 000 €.

Le montant de l'apport personnel est en légère baisse : sa valeur moyenne s'établit à 20 000 € contre 20 400 € en 2001. La part des projets à faible apport a sensiblement augmenté, puisque le premier quartile<sup>2</sup> passe de 3 506 € à 2 287 € en un an. Les ménages dont l'apport personnel est inférieur à 4 000 € représentent 30 % des consultants, ils n'étaient que 26 % en 2001. 17 % ne disposent d'aucun apport personnel.

Cette légère diminution du montant de l'apport, conjuguée avec l'augmentation des prix, se traduit par un recul assez sensible du taux d'apport : sa moyenne s'établit à 17 %, soit un point de moins qu'en 2001 et deux de moins qu'en 2000. Le taux d'apport médian, nettement plus faible, est de 11,5 %. Cet écart traduit l'asymétrie de sa distribution, avec une concentration importante dans les taux faibles et un étalement des valeurs élevées : le taux d'apport est supérieur à 26 % pour un quart des projets et à 43 % 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 (13,1 %) qu'en neuf ou en ancien sans travaux (respectivement 17,2 et 18,5 %), 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

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

générale conséquent : 15,3 % en moyenne, contre 19,4 % pour les très aisés.

L'endettement nécessaire à la réalisation de l'opération, en légère augmentation pour la deuxième année consécutive, est en moyenne de 3,4 années. Il 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).

6 % des ménages disposent d'un apport immobilier : 2 % d'un logement, et 4 % d'un terrain. Plus particulièrement, 9 % des ménages qui envisagent la construction ou l'acquisition d'une maison individuelle neuve sont propriétaires d'un terrain.

Un peu moins de trois ménages sur dix sont susceptibles de bénéficier de l'APL ou de l'AL. Le montant moyen estimé de l'aide est de 115 €/mois. 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 61 % des familles monoparentales pourraient bénéficier d'une aide d'un montant mensuel moyen de 135 € pour les premiers et 131 € pour les seconds. Ce type de ménages représente du reste 64 % des bénéficiaires potentiels.

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

La tendance à l'allongement des prêts principaux, déjà observée depuis deux ans, se confirme. Les prêts sur 20 ans sont maintenant nettement plus nombreux que ceux sur 15 ans. La part des prêts de 15 ans et moins continue à diminuer, celle des prêts de plus de 20 ans augmente très significativement, elle atteint 10 % de l'ensemble. Les prêts sur 25 ans, notamment, sont de plus en plus souvent envisagés, puisque leur part, infinitésimale jusqu'en 1999, atteint maintenant 8 %.

Répartition des prêts principaux selon leur durée

Financement	Durée du prêt principal	2000	2001	2002
Avec prêt à 0 %	Moins de 15 ans	8 %	8 %	7 %
	15 ans	46 %	37 %	29 %
	16 à 19 ans	10 %	6 %	7 %
	20 ans	33 %	42 %	46 %
	Plus de 20 ans	3 %	7 %	11 %
Sans prêt à 0 %	Moins de 15 ans	15 %	15 %	12 %
	15 ans	37 %	33 %	28 %
	16 à 19 ans	5 %	5 %	5 %
	20 ans	39 %	42 %	46 %
	Plus de 20 ans	3 %	6 %	9 %

Ensemble	Moins de 15 ans	12 %	11 %	10 %
	15 ans	42 %	35 %	29 %
	16 à 19 ans	7 %	5 %	6 %
	20 ans	36 %	42 %	46 %
	Plus de 20 ans	3 %	6 %	10 %

Alors que, dans un passé encore récent, les candidats à l'accession répugnaient à s'engager dans un endettement d'une durée supérieure à 15 ans, bon nombre d'entre eux n'hésitent plus, aujourd'hui, à envisager un financement sur 20 ans ou plus. De telles durées sont maintenant considérées par la plupart comme normales, lorsqu'il s'agit de financer l'acquisition de sa résidence principale.

Cette évolution s'inscrit dans la tendance observée depuis 1999 et concerne l'ensemble des projets, y compris ceux dont le 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. La diffusion de la technique de lissage du prêt principal, aujourd'hui pratiquée par la quasi-totalité des établissements prêteurs, explique largement ce changement.

La poursuite de l'allongement des prêts traduit sans aucun doute la confiance des ménages dans l'avenir et marque un changement notable par rapport à la circonspection qui a caractérisé la majeure partie des années 90. Ainsi, malgré la hausse des prix enregistrée au cours des deux années écoulées, la demande d'accession reste vive. Dans un contexte de stabilité des taux d'intérêt, et malgré un apport personnel en légère baisse, les candidats à l'accession n'hésitent pas à envisager 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.

### La moitié des candidats pourraient prétendre à un PAS

Dans les plans de financements étudiés par les ADIL, le PAS est préconisé pour tous les ménages qui peuvent y prétendre, en raison des avantages qu'il présente pour l'emprunteur (éligibilité à l'APL et sécurisation). En 2002, il arrive largement en tête des prêts principaux, ce qui n'était pas le cas les années précédentes.

Cette évolution est la conséquence de la réforme des plafonds de ressources intervenue en octobre 2001, qui a eu pour effet d'augmenter significativement le pourcentage de ménages éligibles.

. Prêt majoritaire	1999	2000	2001	2002
Prêt à 0 %	0,6 %	0,5 %	0,4 %	0,3 %
PEL	1,0 %	3,4 %	3,1 %	1,7 %
PAS	35,2 %	33,0 %	35,8 %	49,3 %
PC	14,9 %	14,1 %	13,3 %	10,1 %
Prêt bancaire	44,4 %	40,6 %	44,7 %	37,3 %
Autre	3,9 %	8,4 %	2,7 %	1,4 %
Ensemble	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %

Force est toutefois de constater que, dans les montages financiers effectifs, l'occurrence du PAS est bien moins grande : en d'autres termes, nombre d'accédants éligibles au PAS financent leur opération avec un prêt bancaire non réglementé. La complexité, réelle ou supposée, de la réglementation du PAS conduit de fait souvent les établissements prêteurs à adopter une tarification qui incite les emprunteurs à s'en détourner, et à ne proposer un PAS qu'aux emprunteurs éligibles à l'APL.

## ACTUALITE REGLEMENTAIRE

EUROPE

La Commission européenne veut favoriser le fonctionnement du marché européen pour les crédits au logement.

Un groupe chargé de plus de vingt experts émanant de onze États membres a été chargé :

- d'identifier les principaux obstacles au bon fonctionnement d'un véritable marché européen du crédit hypothécaire;
- de soumettre des recommandations politiques à la Commission sur les moyens les plus appropriés de réaliser un tel marché intégré.

Les principaux sujets à étudier ont été déterminés :

- Prêts hypothécaires : constitution, enregistrement, transfert;
- Estimations « transfrontières » de la valeur vénale des logements;
- Mise en oeuvre de la loi (saisie, vente forcée, procédures etc...);
- Estimation "transfrontière" de la fiabilité des emprunteurs;
- Adossement des prêts au logement;
- Distribution (intervention des intermédiaires);

- Information du consommateur et conseil financier;
- Protection du consommateur (remboursement anticipé etc.);
- Fiscalité et aides publiques;
- Attitude et comportement;
- Problèmes liés au système de paiement.

### FINANCEMENT

#### PROGRAMMATION DES FINANCEMENTS AIDÉS POUR 2003 (Circulaire du 21.3.03)

Cette circulaire adressée aux directeurs régionaux et départementaux de l'équipement, précise les grandes orientations en matière de programmation et de politique du logement pour 2003. Celles-ci reposent sur trois axes :

- la politique du renouvellement urbain avec notamment la mise en place pour les quartiers sensibles, d'un dispositif entièrement nouveau;
- l'amélioration de la production de logements locatifs aidés, par l'octroi de plus grandes marges de manœuvre données à l'échelon local;
- la lutte contre les exclusions pour le logement et l'habitat indigne.

#### ANAH (arrêté du 31.3.03 : JO du 18.4.03 ; conseil d'administration du 20.12.02 ; note du 17.3.03)

Participant de la volonté de l'administration de simplifier les démarches pour les usagers, l'ANAH a adopté en conseil d'administration des mesures visant à alléger la procédure d'instruction des dossiers et à améliorer la communication avec les demandeurs de subventions. Les mesures adoptées sont applicables pour les dossiers de subvention déposés à compter du 1er avril. Elles ont nécessité, pour certaines d'entre elles, une modification de l'annexe au règlement général de l'ANAH (RGA). Cette modification du RGA a été approuvée par arrêté.

*Mesures visant à alléger la procédure d'instruction des dossiers*

L'ordre de priorité des documents à apporter pour justifier le droit de propriété est inversé.

Jusqu'à maintenant, le document le plus souvent remis par le demandeur était l'attestation notariée. Son obtention demandait un certain délai et générait un certain coût. Depuis le 1er avril, pour tous les dossiers concernant des propriétaires bailleurs et portant sur un montant de travaux inférieur ou égal à 15.000 € HT, la

propriété peut être justifiée par l'avertissement de taxe foncière. Pour les dossiers portant sur un montant de travaux supérieur à 15.000 € HT, la fiche d'immeuble (ou l'extrait du livre foncier pour les départements de Moselle, Bas-Rhin, Haut-Rhin) datant de moins de trois mois est demandée en priorité.

Pour les propriétaires occupants, la justification de propriété se fait par les photocopies des derniers avertissements de taxe foncière et de taxe d'habitation. Ce n'est qu'en l'absence de ces documents que le demandeur présente une copie de la fiche d'immeuble ou une attestation notariée.

Les plans de financement ne sont plus demandés, au moment du dépôt de la demande de subvention de ANAH, qu'aux seuls propriétaires bailleurs dont les dossiers portent sur un montant de travaux de plus de 15.000 €.

Ils doivent être fournis, lors de la demande de paiement par les propriétaires occupants et par les propriétaires bailleurs relevant du cas général lorsque le plan définitif est différent du plan prévisionnel fourni lors de la demande de subvention.

Par souci de cohérence, le seuil des dossiers simplifiés auparavant fixé à 11.000 € HT est porté à 15.000 €.

Les personnes souhaitant réaliser des travaux d'accessibilité ou d'adaptation du logement n'ont plus à fournir leur carte COTOREP (pour les personnes handicapées) ou leur contrat de travail (pour les salariés amenés à travailler la nuit). Cette disposition était déjà applicable mais elle était en contradiction avec l'annexe au RGA (Cf *Habitat Actualité* n°84). L'annexe au RGA est modifiée en ce sens.

*Mesure visant à améliorer la communication avec les demandeurs d'aides de l'Agence.*

Désormais, les notifications de décisions d'attribution de subvention se font par lettre simple (y compris les lettres de rejet) ; les lettres recommandées avec accusé de réception sont réservées aux procédures contentieuses.

### ■ ANAH / Sortie d'insalubrité ou de péril (Instruction n° I-2003-03 du 31 mars 2003)

L'éradication de habitat indigne, eu égard aux enjeux de santé publique et de lutte contre les exclusions, constitue une priorité de l'action publique. Les délégations locales de l'ANAH sont donc appelées à jouer un rôle actif majeur dans ce domaine en lien étroit avec les services de l'Etat et les collectivités territoriales.

Cette instruction expose aux délégations locales les modalités de cette action ; ses annexes apportent des précisions sur les outils de travail (rapport d'analyse de l'insalubrité).

### Les règles d'instruction et de financement des dossiers ANAH de sortie d'insalubrité ou de péril (procédures avec arrêtés).

#### *Instruction des dossiers*

Si les dossiers de sortie d'insalubrité et de péril avec arrêtés doivent être traités prioritairement, la commission d'amélioration de l'habitat reste souveraine quant à la décision d'octroi et au montant de la subvention.

En secteur à marché particulièrement tendu, des contreparties en matière de loyers seront demandées aux propriétaires bailleurs.

Outre les pièces habituelles, les propriétaires doivent fournir une copie de l'arrêté d'insalubrité ou de l'arrêté de péril.

#### *Travaux pris en compte*

Les travaux susceptibles d'être financés sont ceux fixés par l'instruction du 21 décembre 2001 et son annexe relative à la liste des travaux recevables.

Pour les immeubles frappés d'insalubrité ou de péril, il peut s'agir de réhabilitation lourde équivalant à des travaux de construction ou de reconstruction.

#### *Les aides*

La circulaire rappelle les taux maxima de subventions accordées aux propriétaires bailleurs et occupants ainsi que les plafonds de travaux (cf : Instruction I-2001-01 du 21 décembre 2001).

### Les règles d'instruction et de financement des dossiers de l'ANAH de sortie d'insalubrité (hors arrêté)

#### *La constitution du dossier*

Lorsque le niveau de dégradation du bâti est comparable à celui observé dans le cadre d'un arrêté, l'ANAH peut accorder des financements au titre de la sortie d'insalubrité même si l'opération ne fait pas l'objet d'un arrêté d'insalubrité à la condition de produire les documents suivants :

- le rapport d'analyse de l'insalubrité (cf : modèle en annexe à l'instruction) comprenant : une fiche de présentation et des photographies permettant de visualiser l'opération et son état actuel de dégradation ; une grille d'analyse des immeubles et des logements ou d'une habitation individuelle couplée d'un système de cotation qui permet d'apprécier le niveau d'insalubrité

de manière comparable à l'analyse mise en œuvre dans le cadre des arrêtés d'insalubrité ;  
 - les pièces administratives habituelles ;  
 - le détail des travaux constitué des devis estimatifs.

Les services chargés de l'insalubrité (DDASS, direction départementale de l'action sanitaire et sociale, et SCHS, service communal d'hygiène et de santé, sont informés au cours de l'instruction des dossiers, des dispositions mises en œuvre pour ces immeubles ou logements insalubres.

Le rapport d'analyse insalubrité est préparé par l'équipe d'animation d'une OPAH, d'une MOUS, maîtrise d'œuvre urbaine et sociale insalubrité, ou d'un PIG, programme d'intérêt général, existant le cas échéant sur le périmètre.

En secteur diffus, pour des cas ponctuels, le propriétaire doit être assisté d'un professionnel (architecte, organisme de groupage) afin d'établir son dossier de demande.

A défaut de professionnel, le propriétaire doit recourir à la procédure d'arrêté d'insalubrité (avec l'intervention de la DDASS ou du SCHS). Il n'appartient pas à la délégation locale de l'ANAH d'établir le rapport d'analyse d'insalubrité, sauf de façon exceptionnelle lorsqu'aucune solution de partenariat avec les services compétents ne peut être mise en œuvre dans des délais raisonnables.

Sont considérés comme insalubres, *hors arrêtés*, les logements ou les immeubles qui ont une note au moins égale au minimum requis par la grille d'analyse et ceux qui sans avoir atteint cette note sont dans un état de dégradation qualifié de dangereux par cette même grille. La circulaire souligne qu'à la différence des travaux de sortie d'insalubrité, les travaux de sortie de péril ne sont subventionnés par l'ANAH que lorsqu'ils sont prescrits par un arrêté.

#### *L'aide financière de l'ANAH*

Les travaux susceptibles d'être financés sont ceux fixés par l'instruction de 21 décembre 2001 et son annexe relative à la liste des travaux recevables.

Pour les propriétaires bailleurs, les taux de subvention sont identiques à ceux applicables à la procédure avec arrêtés (sortie d'insalubrité et autres travaux). Un déplafonnement des travaux est possible sous certaines conditions.

Pour les propriétaires occupants, les plafonds de ressources sont ceux de droit commun. Il n'est pas fait application des plafonds majorés, réservés aux situations où l'immeuble ou le logement fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité. Le plafond de travaux subventionnés de

26 000 €HT s'applique à la fois aux travaux nécessaires à la sortie d'insalubrité et aux éventuels travaux d'amélioration complémentaires. Le taux de subvention est identique à la procédure avec arrêtés.

#### **Modalités de financement de l'ANAH vis à vis des collectivités locales dans le cadre de travaux d'office**

L'ANAH peut accorder des subventions aux communes ou à leurs groupements qui se substituent aux propriétaires défaillants et effectuent d'office des travaux en application d'un arrêté d'insalubrité ou de péril.

#### *La constitution du dossier*

Le dossier présenté par la collectivité locale est constitué :

- du formulaire de demande de subvention adapté, dûment renseigné et signé du représentant de la collectivité (les délégations recevront prochainement des exemplaires de ce formulaire) ;
- d'un dossier technique comprenant : les devis détaillés descriptifs et estimatifs des travaux, présentés par une ou plusieurs entreprises inscrites au registre du commerce ou au répertoire des métiers ; le (ou les) plan(s) et croquis nécessaire(s) à la compréhension du dossier et à la justification des quantités prévues aux devis ; le cas échéant, les études techniques et les diagnostics préalables aux travaux et les devis.
- d'une copie de l'arrêté d'insalubrité ou d'un arrêté de péril.

Le pouvoir du maire de réaliser les travaux d'office est une prérogative légale qu'il tient de son pouvoir de police ; il n'y a donc pas lieu de demander une délibération de la collectivité autorisant le maire à exécuter les travaux. Le bénéficiaire de la subvention est la collectivité locale.

#### *L'aide financière de l'ANAH*

Le taux de la subvention est de 50% de la dépense subventionnable.

Les travaux subventionnés sont, dans la limite de la liste des travaux subventionnables par l'ANAH, ceux exclusivement nécessaires à la résorption de la situation d'insalubrité ou de péril visés dans l'arrêté.

Les modalités de paiement sont celles du droit commun notamment en ce qui concerne les acomptes.

#### *Modalités de remboursement des aides*

Les aides de l'ANAH ainsi versées doivent être remboursées en totalité à l'ANAH par les propriétaires défaillants.

Toutefois, la CAH, commission d'amélioration de l'habitat, peut autoriser le délégué local de l'ANAH à proposer à ces propriétaires la signature d'une



convention les exonérant de leur obligation de remboursement, en contrepartie de leur engagement d'occuper ou de faire occuper le ou les logements concernés pendant neuf ans à titre de résidence principale.

Cette disposition est ouverte exclusivement aux propriétaires qui sont susceptibles de bénéficier des aides de l'agence et qui remplissent les conditions suivantes (délibération n°2002-23 du 26 septembre 2002) :

- propriétaires occupants qui justifient de ressources inférieures aux plafonds de ressources définis à l'annexe 2 de l'arrêté du 31 décembre 2001 relatif aux plafonds de ressources applicables à certains bénéficiaires des subventions de l'ANAH ;

- propriétaire bailleurs de bonne foi qui prennent les engagements suivants : maintien dans les lieux des occupants, modération des loyers, mise aux normes de décence du logement (quand elle ne résulte pas des travaux d'office), production des engagements de location en bonne et due forme. L'appréciation de la bonne foi du bailleur par la CAH se fera au regard notamment, de l'examen des raisons qui l'ont amené à ne pouvoir faire réaliser les travaux sans attendre l'engagement des procédures des travaux d'office. La CAH fixera le niveau de modération des loyers exigé ainsi que les autres engagements à prendre en fonction de l'intérêt des occupants et du marché locatif local.

Les propriétaires devront être informés le plus rapidement possible de l'intervention de l'ANAH dans le financement des travaux réalisés et de leur obligation de remboursement ainsi que le cas échéant de la possibilité de conclure une convention avec l'ANAH les exonérant de leur remboursement (des modèles de lettres seront proposés à cet effet ainsi qu'un imprimé type à destination des communes).

### ■ PC / PAS / TAUX DE REFERENCE (Avis SGFGAS / PC : n° 9 du 3.3.03)

Le taux de référence à prendre en considération pour la détermination des taux d'intérêt maxima des prêts conventionnés autorisés à compter du 1<sup>er</sup> avril 2003 est fixé à 4,25 %, contre 4,60 % depuis le 1<sup>er</sup> décembre 2002.

Compte tenu des marges applicables, les taux maxima s'établissent à :

Prêts à taux fixes (annuités constantes, progressives ou indexées)	PC	PAS	PAS
	métropole	métropole	DOM
Prêts ≤ 12 ans	6.55%	5.95%	6.55%

Prêts > 12 ans et ≤ 15 ans	6.75%	6.15%	6.75%
Prêts > 15 ans et ≤ 20 ans	6.90%	6.30%	6.90%
Prêts > 20 ans	7.00%	6.40%	7.00%
<b>Prêts à taux variables ou révisables</b> (quelle que soit la durée)	6.55%	5.95%	6.55%

Attention : les taux indiqués, majorés des divers éléments composant le TEG, ne devront pas dépasser le taux de l'usure en vigueur.

### ■ 1 % LOGEMENT (Question réponse ANIL)

Les travailleurs saisonniers et les salariés mutés pour une durée déterminée peuvent être contraints d'avoir une double résidence. A compter du 25.2.03, ils peuvent bénéficier des aides "Loca-Pass" du 1 % logement pour le logement situé sur leur lieu de travail et pour celui où réside leur famille.

### ■ PTZ/ ACHAT D'UN LOGEMENT EN INDIVISION (Question réponse ANIL)

En cas d'achat d'un logement en indivision pour lequel un seul des co-indivisaires sollicite un prêt à 0% pour l'acquisition de sa part, le prêt à 0% peut lui être accordé ; ceci même si, à l'issue de l'opération le droit de propriété de l'emprunteur est limité à ses droits indivis, à condition qu'il occupe le logement à titre de résidence principale.

Aussi le particulier qui achète un bien en indivision avec ses parents, et qui occupe seul le logement, peut bénéficier d'un prêt à 0%.

Le montant du prêt ne pourra excéder :

- en neuf, 20% de la part indivise
- en ancien, 20% de la somme des deux coûts suivants : achat de la part indivise et de la part des travaux d'amélioration au prorata de la part indivise (montant des travaux d'amélioration étant au préalable déterminé sur la valeur totale du bien).

Un exemple chiffré figure sur le site de l'ANIL [www.anil.org](http://www.anil.org) rubrique questions réponses.

### ■ LOI SCRIVENER/ DÉCHÉANCE DU DROIT AUX INTÉRÊTS/ DÉFINITION (Cass. Civ I : 18.3.03)

Dans le cadre du crédit immobilier, le non-respect des obligations légales, en matière de formalisme, peut être sanctionné par la déchéance pour le prêteur du droit aux intérêts. La déchéance peut être totale ou partielle, et le juge conserve un pouvoir souverain d'appréciation (Code de la consommation : art L 312.33). La question était de savoir ce qui pouvait être inclus dans les intérêts. La Cour de cassation donne une réponse très précise.

Tout d'abord, la déchéance ne concerne que les intérêts prévus conventionnellement au contrat : elle ne s'applique donc pas aux intérêts légaux qui courent à compter de la mise en demeure suite à un impayé.

Egalement, la déchéance du droit aux intérêts ne peut en aucun cas concerner des frais annexes liés au contrat de vente du bien immobilier.

Il convient de retenir une notion limitative des sommes incluses dans les intérêts : il s'agit de l'intérêt prévu contractuellement, et uniquement celui-ci.

### ■ CREDIT IMMOBILIER/ CHAMP D'APPLICATION/ (Cass. Civ I : 29.10.02)

Les prêts qui sont consentis pour financer des dépenses relatives à la construction, la réparation, l'amélioration ou à l'entretien d'immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation relèvent des dispositions relatives au crédit immobilier dès lors que leur montant est supérieur à 21.500 €

La Cour de cassation réaffirme le principe, déjà énoncé en 1993 (Cass. Civ I : 15.12.93) selon lequel pour savoir si un prêt relève des dispositions relatives au crédit immobilier, il faut se référer au montant des dépenses financées, et non à celui du crédit accordé. Si celles-ci sont supérieures à 21.500 € la loi relative au crédit immobilier s'applique, peu importe que le montant du crédit soit inférieur à 21.500 €

En revanche, si le total des dépenses de construction et de réparations est inférieur à 21.500 €, il s'agira d'un prêt à la consommation soumis aux dispositions de la loi du 10 janvier 1978 (CCH art. L 311 et suivants).

## FISCALITE

### ■ REVENUS FONCIERS/ MICRO-FONCIER (Question réponse ANIL)

*Quelles sont les dispositions transitoires pour l'application de l'option de trois ans pour le régime réel, en matière de régime micro-foncier ?*

Depuis l'imposition des revenus fonciers de 2001, le régime de droit commun de l'imposition des revenus fonciers inférieurs à 15.000 € est le régime du micro-foncier. Les propriétaires bailleurs peuvent cependant opter pour un régime réel d'imposition, pour une durée

de cinq ans, en 2001, et aujourd'hui de trois ans (loi de finances pour 2003 : art. 10).

A l'heure actuelle, les propriétaires qui optent pour un régime réel d'imposition des revenus fonciers sont soumis à ce régime pour une période de trois ans. Cette nouvelle disposition s'applique à compter de l'imposition des revenus de 2002. Cependant, les options pour le régime réel des revenus fonciers exercées pour les revenus de 2001 demeurent valables pour cinq ans. Une dérogation est ouverte à ces propriétaires bailleurs : ils peuvent renoncer à cette option pour l'imposition des revenus 2002 (déclarés en 2003), et retourner en régime micro-foncier.

Restent donc soumis à un régime d'imposition réel des revenus fonciers pour cinq ans les contribuables qui ont opté pour un régime pour les revenus 2001 et qui ne renoncent pas à leur option en 2003, pour les revenus de 2002.

### ■ REVENUS FONCIERS/ EXONÉRATION (BOI 5 G-2-03 et 4 F-1-03 du 14.1.03)

Des exonérations temporaires de revenus fonciers, aujourd'hui abrogées, concernaient les sous-locations consenties à certaines personnes défavorisées, les étudiants boursiers, les personnes bénéficiaires du revenu minimum d'insertion. Bien que ces dispositions soient abrogées, les conditions de la location doivent être respectées pendant trois ans, pour les contrats en cours au 1.1.02.

Le montant du loyer au m<sup>2</sup> de surface habitable pour 2003, s'élève à 58 € en Ile de France et à 48 € dans les autres régions.

En revanche, les personnes qui louent ou sous-louent en meublé une ou plusieurs pièces de leur habitation principale sont exonérées de l'impôt sur le revenu, à condition que la location ou sous-location soit à titre de résidence principale et que le loyer soit fixé en dessous d'un certain montant.

### ■ REVENUS FONCIERS/ INVESTISSEMENT BESSON/ ASCENDANTS ET DESCENDANTS (BOI 5 D 5-03 du 5.3.03)

Cette instruction précise les modalités des locations consenties dans le cadre de l'investissement locatif Besson, aux ascendants et descendants (cf. Habitat Actualité n° 84).

### ■ INVESTISSEMENT LOCATIF INTERMEDIAIRE/ DOM TOM (Instruction du 24.3.03 : 4 A-4-03)

Les personnes physiques ayant réalisé avant le 31 décembre 2000 un investissement dans les départements et territoires d'outre-mer dans le secteur locatif intermédiaire peuvent bénéficier, à certaines conditions, d'une réduction d'impôt de 50%.

Par ailleurs, les personnes physiques qui réalisent entre le 1<sup>er</sup> janvier 2001 et le 31 décembre 2006 des investissements dans le secteur du logement intermédiaire peuvent bénéficier d'une réduction d'impôt fixée à 40 %.

*Pour les baux conclus ou renouvelés en 2003, les plafonds annuels de loyer par m<sup>2</sup> de surface habitable, charges non comprises, sont fixés à :*

- 126 € dans les départements d'outre-mer et la collectivité départementale de Mayotte,
- 169 € dans les territoires d'outre-mer, la collectivité territoriale de Saint-Pierre-et-Miquelon et en Nouvelle Calédonie.

*Pour les baux conclus ou renouvelés en 2003, les ressources du locataire figurant sur l'avis d'impôt sur le revenu établi au titre de l'année 2002 ne doivent pas excéder :*

- Dans les départements d'outre-mer et la collectivité départementale de Mayotte :
- 22 330 € pour une personne seule,
- 44 660 € pour un couple marié soumis à imposition commune. Ces sommes sont majorées de :
- 2 584 € par personne à charge,
- 3 452 € par enfant à partir du troisième.

Dans les territoires d'outre-mer, la collectivité territoriale de Saint-Pierre-et-Miquelon et en Nouvelle Calédonie :

- 22 446 € pour une personne seule,
- 44 892 € pour un couple marié soumis à imposition commune. Ces sommes sont majorées de :
- 2 597 € par personne à charge,
- 3 470 € par enfant à partir du troisième.

### ■ TAXE D'HABITATION/ RÉSIDENCES UNIVERSITAIRES (Instruction du 6.3.03 : BOI 6 D-2-03)

La doctrine administrative avait déjà exonéré du paiement de la taxe d'habitation les étudiants dans des résidences universitaires gérées par des centres régionaux des œuvres universitaires et scolaires (CROUS). La loi de finances rectificative pour 2001 a codifié la doctrine et l'a étendue aux résidences universitaires qui sont gérées par des organismes qui

subordonnent l'accès des logements à des conditions financières et d'occupation analogues à celles des CROUS.

Dans l'instruction du 6 mars 2003, l'administration fiscale apporte des précisions sur le champ d'application de la règle et sur ses modalités de mise en œuvre.

### ■ TAXE/ REDEVANCE/ ORDURES MÉNAGÈRES/ EXONERATION (Rép. Min : JO AN du 20.1.03)

Les communes dans lesquelles fonctionne un service d'enlèvement d'ordures ménagères peuvent, pour la rémunération de ce service, soit instituer une taxe, soit percevoir des redevances pour services rendus.

Des administrés non desservis par le service de ramassage des ordures ménagères ou qui n'en ont pas l'utilité peuvent-ils prétendre à une exonération de la taxe ou de la redevance d'enlèvement des ordures ménagères ?

Si la commune a opté pour l'institution d'une taxe d'enlèvement des ordures ménagères, elle porte sur toute propriété assujettie à la taxe foncière ou temporairement exemptée de cette taxe, sauf si les locaux se situent dans une partie de la commune où ne fonctionne pas le service d'enlèvement des ordures ménagères.

La taxe, impôt direct, n'a pas à être en exacte adéquation avec le service rendu.

Lorsqu'il s'agit de déterminer si un local est situé ou non dans le périmètre du service d'ordures ménagères, il est fait un examen au cas par cas, mais un principe a été dégagé par la jurisprudence : les exonérations de la taxe pour éloignement doivent en principe être accordées pour les locaux situés à plus de 200 mètres du point de passage le plus proche des véhicules.

En revanche, il ne peut y avoir exonération du seul fait que le propriétaire n'utilise pas les services de ramassage ou que sa propriété a été omise lors des tournées de ramassage.

Si la commune perçoit des redevances, la redevance d'enlèvement des ordures ménagères, comme toute redevance, est due en contrepartie d'un service rendu. Par conséquent, on devrait pouvoir en obtenir la dispense lorsqu'on n'a pas recours au service.

Pour obtenir l'exonération de la redevance, les administrés doivent toutefois soit prouver qu'ils ne produisent pas de déchets (logement inoccupé) soit prouver qu'ils éliminent leurs déchets en conformité avec la loi du 15 juillet 1975 relative à l'élimination des déchets et à la récupération des matériaux.

### ■ REVENUS FONCIERS/ IMPAYÉS DE LOYER ; CONSÉQUENCES FISCALES (Rép. Min : JO Sénat du 6.3.03)

Plusieurs mesures fiscales permettent aux bailleurs de ne pas être fiscalement pénalisés lorsqu'ils rencontrent des impayés de loyer.

D'une part, les frais de procédure sont assimilés à des frais de gestion, et dans ce cadre sont inclus dans la déduction forfaitaire dont le taux est de 14 % à l'heure actuelle, en droit commun.

D'autre part, le bailleur qui ne percevrait plus de revenus durant une année peut continuer à déduire ses charges foncières. Le déficit ainsi obtenu sera reporté sur le revenu global, et au-delà, sur les revenus fonciers des années suivantes. Enfin, la prime pour les assurances « impayés de loyer » est déductible au titre des revenus fonciers.

### ■ REVENUS FONCIERS/ COPROPRIÉTÉ (Question-réponse ANIL)

Depuis la loi SRU du 13.12.00, les copropriétaires versent une provision, en principe trimestrielle, correspondant au quart du budget prévisionnel voté. Le syndic, l'année suivante, régularise les charges.

Comment peut-on concilier cette disposition avec le régime des revenus fonciers, qui ne permet que de déduire les charges effectivement payées l'année en cours ?

A l'heure actuelle, les copropriétaires, au jour de leur déclaration fiscale, ne connaissent pas le montant des charges effectivement réglées.

L'administration fiscale vient de prendre position, et accepte une règle dérogatoire : les copropriétaires bailleurs sont autorisés à déduire le montant des provisions pour charges au titre de l'année de leur paiement ; la régularisation des charges effectuée l'année suivante sera prise en compte pour la déclaration des revenus fonciers de cette dernière année.

Ainsi, au titre des revenus de 2002, les copropriétaires bailleurs pourront déduire les provisions pour charges de l'année en cours (2002) et la régularisation des charges pour l'année précédente (2001).

### ■ REVENUS FONCIERS (Question-réponse ANIL)

*Peut-on déduire les travaux effectués en vue de mettre ou remettre le bien en location, bien que la location n'intervienne que l'année suivante ?*

Le principe posé par les règles fiscales est celui de l'annualité de la dépense. Ainsi, on ne peut déduire de ses revenus fonciers que des sommes payées au cours de l'année. Lorsqu'un bailleur souhaite exécuter des travaux sur un bien pour le mettre en location, il va pouvoir déduire ses charges, au titre des revenus fonciers de l'année en cours, même si le bien n'est pas loué cette année là.

L'administration fiscale estime que le bien, objet de travaux, doit être mis en location dans un délai raisonnable, en l'occurrence un an.

Deux situations peuvent alors exister :

- soit le bailleur a perçu des revenus fonciers, notamment sur d'autres biens : dans ce cas, il déduira les travaux de ses revenus fonciers ;
- soit le bailleur n'a reçu aucun revenu foncier, les travaux déductibles vont générer un déficit foncier, imputable sur le revenu global de l'année en cours.

### ■ TVA REDUITE/ TRAVAUX DE RACCORDEMENT (Rép. Min. : JO. AN du 10.3.03)

La réponse ministérielle reprend un point particulier de l'instruction du 28.8.00 relative au taux réduit de TVA à 5.5%.

Ainsi, la part privative des travaux de raccordement aux réseaux publics (gaz, électricité, assainissement...) est facturée au taux de TVA réduit dès lors que les travaux concernent des locaux achevés depuis plus de deux ans, destinés à l'habitation principale et qu'ils sont facturés par une entreprise au propriétaire ou à l'occupant des locaux.

Les collectivités locales peuvent décider afin de diminuer le coût des travaux, de faire réaliser ces travaux au nom des particuliers. Dans ce cas, les collectivités demandent aux particuliers le remboursement des frais engagés pour la réalisation de travaux leur incombant, sous déduction de la subvention éventuellement accordée ; les travaux sont également soumis au taux réduit de TVA.

LOYERS

■ **LOGEMENTS VACANTS PRIS À BAIL PAR UN ORGANISME HLM/ PRIX DU LOYER (Arrêté du 8.1.03 : JO du 12.2.03)**

Le loyer applicable aux sous-locations de logements pris à bail par des organismes HLM ne peut excéder un plafond fixé selon des zones géographiques. Ce plafond résulte du produit de trois éléments : la surface utile du logement, un coefficient de structure et un prix au m<sup>2</sup>, variable suivant la zone de situation du logement.

Le prix, applicable depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2003, est de :

Zones*	Prix (en €/m <sup>2</sup> )
1	7.36
1 bis	7.82
2	6.45
3	5.99

\* Les zones sont définies par l'arrêté du 5 mai 1995

■ **FERMETURE ELECTRIQUE D'UN IMMEUBLE/ PRATIQUES RELIGIEUSES DU LOCATAIRE (Cass. Civ III : 18.12.02)**

Cet arrêt de la Cour de cassation tranche le problème du conflit entre la liberté de religion et le droit régissant les rapports locatifs.

Une société propriétaire d'un ensemble immobilier a installé un dispositif de sécurité (une serrure électrique) ayant abouti à limiter l'accès à l'entrée. Des locataires de l'immeuble, de confession israélite, ne pouvant utiliser ce système de fermeture pendant le sabbat et les fêtes, engagent une action afin de condamner le bailleur à installer en plus du système existant une serrure mécanique.

Un locataire peut-il contraindre un bailleur à adapter le logement afin de le rendre compatible avec l'exercice de sa religion ?

Si on s'en tient à la lettre des textes, aucune obligation de ce type ne semble s'imposer à un propriétaire au titre de son obligation de délivrance. Néanmoins, la liberté de culte est un droit fondamental affirmé de longue date non seulement par le droit international, mais également par le Conseil Constitutionnel et prime, de ce fait sur le droit interne. La liberté de conscience, aux termes de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme, implique le droit d'exprimer et de manifester

ses croyances religieuses « par le culte, l'enseignement, les pratiques et l'accomplissement des rites ». Or, le refus d'installer une serrure mécanique a pour conséquence de faire obstacle à l'exercice de ce droit fondamental. Pour le juge du fond, l'inconvénient qui résulte du refus du bailleur cause aux requérants un « trouble manifestement illicite » ; les conventions devant être exécutées de « bonne foi », on peut valablement imposer au propriétaire de poser une serrure supplémentaire, cette obligation n'étant pas disproportionnée par rapport aux termes du contrat.

Cependant, cette décision est cassée par la Haute juridiction qui s'appuie essentiellement sur les dispositions de la Convention européenne des droits de l'homme ; en effet, si le principe de la liberté de culte y est affirmée avec force, il est également précisé que la loi peut établir des restrictions en vu de la protection des droits et libertés d'autrui. Or, la loi du 6 juillet 1989, d'ordre public, a pour vocation de donner un cadre à l'exercice des rapports locatifs ; la Cour relève que ce texte n'impose aucune obligation spécifique à charge du bailleur par rapport aux « pratiques dictées par les convictions religieuses des preneurs » celles-ci étant placées en dehors du champ contractuel du bail.

■ **FORCE MAJEURE/ CATASTROPHE NATURELLE/ DEMANDE RECONVENTIONNELLE/ NOTIFICATION AU PREFET (Cass. Civ. III : 10.12.02)**

L'arrêt de la Cour de cassation est intéressant à double titre.

D'une part, il confirme la jurisprudence selon laquelle la constatation administrative de l'état de catastrophe naturelle ne permet pas de déduire à lui seul le caractère de force majeure des événements en cause.

En l'espèce, des locataires avaient assigné leur propriétaire en réparation du préjudice résultant d'inondations survenues en août 1997. Le bailleur considérait qu'il était libéré de son obligation de réparation du préjudice dans la mesure où un arrêté de catastrophe naturelle avait été pris à la suite de précipitations exceptionnelles quant à leur volume et à leurs conséquences. Pour les locataires, l'existence d'un arrêté de catastrophe naturelle démontrait à lui seul le caractère de force majeure attaché aux événements en cause. La solution retenue par la Cour d'appel est cassée par la Haute juridiction.

Rappelons qu'un événement ne constitue un cas de force majeure que s'il présente le triple caractère d'irrésistibilité, d'imprévisibilité et d'extériorité.

D'autre part, et pour la première fois à notre connaissance, l'arrêt répond à la question de savoir s'il est nécessaire de dénoncer au préfet une demande reconventionnelle en résiliation du bail et expulsion.

Dans l'espèce rapportée, la demande initiale émanait de locataires qui avaient assigné leur bailleur en paiement de dommages et intérêts suite au préjudice causé par des inondations. Le bailleur, qui avait délivré auparavant un commandement de payer visant la clause résolutoire du bail, avait demandé reconventionnellement la résiliation du bail. Les locataires soutenaient que la demande reconventionnelle, dans la mesure où elle allait au-delà du simple rejet de leurs prétentions devait être assimilée à une demande formée par voie d'assignation. En conséquence, elle aurait dû être notifiée au préfet comme prévu par l'article 114 de la loi du 29 juillet 1998.

La Cour de Versailles avait repoussé le moyen avancé par le locataire. La Cour de cassation rejette le pourvoi des locataires et répond de façon catégorique : seule l'assignation doit être dénoncée au préfet.

Le texte de l'article 24 de la loi du 6.7.89 n'a pas à être étendu à une demande reconventionnelle.

#### ■ LOCATION RELEVANT DU CODE CIVIL / CONGE AVANT L'ECHEANCE DU BAIL (Cass.Civ III : 17.12.02)

Un appartement meublé est donné en location pour un an. Le bail est ensuite tacitement reconduit pour une même durée. Au cours de la deuxième période du contrat, le locataire donne congé et libère les lieux plus de trois mois avant l'échéance contractuelle.

Le tribunal d'instance condamne le locataire au paiement d'une pénalité pour résiliation correspondant aux loyers dus jusqu'à la relocation.

Cette décision est cassée par la Cour au motif que les juges du fond n'ont pas constaté une faute du locataire, ni relevé dans le bail l'existence d'une telle pénalité.

Même si dans cette espèce, et compte tenu de l'argumentation du bailleur, le locataire a pu se dégager sans frais, ni pénalités, le principe en la matière demeure le suivant : le congé prématuré du locataire ne le libère pas de ses obligations.

Le bailleur doit cependant être attentif au fondement juridique de son action

En effet, selon les circonstances, l'argumentation peut être développée sur les textes suivants :

la résiliation pour faute : l'article 1760 du Code civil prévoit « En cas de résiliation par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer le prix du bail pendant le temps de la relocation ... » ainsi que les dommages et intérêts qui ont pu résulter de l'abus.

l'article 1737 du Code civil, par lequel le bail à durée déterminée ne prend fin qu'à l'expiration du terme (Cass. Civ. III : .03. 04. 01)

ou encore plus simplement l'article 1134 du code civil « les conventions légalement formées ...ne peuvent être révoquées que du consentement mutuel » de ceux qui les ont faites.

Alors que dans la première hypothèse le bailleur doit faire la preuve d'une faute, dans les deux autres cas il lui suffit d'invoquer la convention pour exiger le paiement des loyers jusqu'au terme du contrat et ce, malgré le congé délivré.

## CONTRATS

#### ■ VENTE EN L'ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT / NOTIFICATION DU CONTRAT DE VENTE (Cass. Civ. III : 12.3.03)

Dans une vente en l'état futur d'achèvement, lorsque l'acquéreur potentiel a signé un contrat préliminaire de réservation, le vendeur a l'obligation de lui notifier un mois au moins avant sa signature le projet d'acte de vente afin de permettre à l'acquéreur de prendre connaissance des différences éventuelles avec l'avant contrat ; à défaut, il peut refuser de signer l'acte définitif. Une incertitude subsistait sur le point de savoir s'il est possible de renoncer à l'application de ce délai. La doctrine est unanime pour estimer qu'une telle renonciation n'est pas possible au stade du contrat préliminaire, mais qu'elle pourrait figurer dans l'acte de vente. Très récemment, la Cour de cassation apporte une réponse claire : la règle imposant la notification préalable du projet d'acte de vente n'est pas prescrite à peine de nullité ; en conséquences, l'acquéreur peut valablement conclure la vente avant l'expiration du délai d'un mois, lorsque l'acte contient une telle clause de renonciation.

#### ■ VENTE/ HYPOTHEQUE/ DROIT DE SUITE (Cass. Civ III : 6.11.02)

Lors d'un achat immobilier à crédit, le prêteur demande la plupart du temps à l'emprunteur de lui consentir une hypothèque sur le bien financé.

Cela suppose l'annexion d'une convention d'hypothèque aux contrats d'emprunt et de vente.

Le prêteur est alors créancier hypothécaire et détient un droit réel sur l'immeuble lui permettant en cas de

défaillance de l'emprunteur de faire saisir le bien et de récupérer le prix de la vente.

Le créancier hypothécaire bénéficie en outre d'un droit de suite en cas de vente du bien à un tiers acquéreur. Autrement dit, il a le droit de saisir et vendre l'immeuble en quelques mains qu'il passe.

En l'espèce, une personne acquiert un immeuble auprès d'une société et le finance pour partie par un emprunt garanti par une hypothèque.

Suite à la défaillance de l'acquéreur dans le remboursement, le prêteur engage une action en vue de la saisie immobilière du bien mais, parallèlement, le vendeur obtient la résolution de la vente (effacement rétroactif des obligations des deux parties lorsque l'une d'entre elles n'exécute pas ses prestations) et cède le bien à une société qui le revend à son tour aux époux A. Postérieurement à l'acquisition de l'immeuble par les époux A, le jugement ayant prononcé la résolution de la vente est rétracté.

La banque, dans le cadre de la procédure de saisie immobilière et bénéficiant d'un droit de suite signifie aux époux A, tiers acquéreurs, une sommation de payer ou de délaisser le bien.

Devant la Cour d'appel, la sommation est annulée au motif que le jugement de résolution, en faisant disparaître le contrat de vente de façon rétroactive, a entraîné la disparition des droits réels consentis par l'acquéreur sur le bien.

La Cour en conclut que les époux ayant acquis l'immeuble avant que le jugement de résolution soit rétracté sont tiers de bonne foi et qu'aucun droit de suite ne peut leur être opposable.

La Cour de cassation sanctionne la Cour d'appel en énonçant que le droit de suite dont bénéficie le créancier hypothécaire est un droit réel attaché au bien opposable à tous et notamment à tout acquéreur, qu'il soit ou non de bonne foi.

Elle précise que le jugement de résolution ne vaut pas radiation de plein droit de l'hypothèque antérieurement publiée et que la publication de la décision rétractant la résolution de la vente, même intervenue postérieurement à l'acquisition de leurs droits par les époux A, faisant d'eux des tiers de bonne foi, ne prive pas pour autant la banque créancière de l'exercice de son droit de suite.

#### ■ CONTRAT DE CONSTRUCTION/ TRAVAUX D'ACCÈS AU CHANTIER (CA Rennes : 25.4.02)

Afin d'éviter au maître d'ouvrage une mauvaise surprise, le Code de la construction et de l'habitation prévoit que le prix indiqué au contrat de construction d'une maison individuelle doit correspondre, hors le cas des travaux réservés, au coût global et définitif de la construction, en

y incluant les travaux d'adaptation au sol, raccordement aux réseaux divers et tous travaux d'équipement intérieur ou extérieur indispensables à l'implantation et à l'utilisation de l'immeuble. Le maître d'ouvrage a la possibilité de se réserver l'exécution de certains travaux; à ce moment là, ceux-ci doivent être décrits et chiffrés par le constructeur.

Un problème se pose dans la pratique pour déterminer à qui incombe le coût des travaux d'accès au chantier. Dans cette espèce, une société de construction avait facturé ces travaux au maître d'ouvrage. Les conditions générales du contrat prévoyaient que les travaux ne pourraient « recevoir aucun début d'exécution avant que le maître de l'ouvrage n'ait fait exécuter tous les travaux préalables au démarrage du chantier et dont il n'a pas demandé l'exécution au constructeur ».

La Cour d'appel relève que les travaux dont le maître d'ouvrage « n'a pas demandé l'exécution » doivent figurer expressément dans la notice descriptive et être chiffrés, ainsi qu'il a été dit plus haut ; en l'absence de mention formelle, il appartenait au constructeur de prendre en compte les frais d'accès au chantier dans l'établissement de son prix.

#### ■ CONTRAT DE VENTE/ MODIFICATION DU PRIX PAR LE JUGE (Cass. Civ III : 29.1.03)

En l'espèce, le vendeur avait failli à son obligation de délivrer les locaux libres de toute occupation (deux locataires étaient toujours dans les lieux au moment de la vente) et l'acquéreur refusait de conclure la vente.

La Cour d'appel ordonna la réalisation de la vente, le paiement du prix mais avec une réduction de 25% par rapport à l'accord initial des parties.

La Cour de cassation rappelle par cette décision les limites du pouvoir du juge : dans une opération de vente immobilière le juge ne peut modifier le prix de vente déterminé par les parties, et le préjudice résultant de l'inexécution partielle par le vendeur de son obligation de délivrance, ne peut être réparé que par l'allocation de dommages-intérêts

#### ■ CONTRAT DE VENTE (Question-réponse ANIL)

*A quel moment et sur quelle base les droits d'enregistrement doivent-ils être réglés, dans le cadre soit de vente à terme, soit de vente sous condition suspensive ?*

La vente à terme est le contrat par lequel le vendeur s'engage à livrer l'immeuble à son achèvement, l'acheteur

s'engage à en prendre livraison et à en payer le prix à la date de la livraison.

La vente sous condition suspensive est celle par laquelle la vente sera parfaite dès la réalisation de la condition, le transfert de propriété s'opérant à cette date. La condition suspensive stipulée peut être le complet paiement du prix, donc une date très éloignée de l'acte initial.

Dans le cadre de la vente à terme, le transfert de propriété s'opère le jour de l'acte authentique qui constate l'achèvement de l'immeuble : les droits de mutation à titre onéreux sont dus lors de cet acte, et sur le prix stipulé dans l'acte authentique.

En revanche, dans le cadre d'une vente sous condition suspensive de complet paiement du prix, les droits de mutation sont liquidés le jour de l'extinction de la condition, et sur la valeur du bien au jour du complet paiement du prix. Ce n'est pas le prix initial qui est retenu pour le calcul des droits de mutation, mais la valeur vénale au jour de la réalisation de la condition.

Il convient d'être vigilant sur la terminologie employée par certains types de contrat, notamment le "contrat de vente à terme CARPI". Bien que le vocabulaire parle expressément de vente à terme, il s'agit en général d'un contrat de vente sous condition de paiement intégral du prix, et les droits de mutation sont exigibles lors du paiement intégral, sur la base de la valeur vénale de l'immeuble. Des frais de liquidation peuvent être réclamés en plus.

#### ■ CONTRAT DE VENTE/ DROIT ALSACIEN MOSELLAN/ RÉITÉRATION D'UN ACTE SOUS SEING PRIVÉ (Cass. Civ III : 12.2.03)

Lorsqu'un avant-contrat précède une vente par acte authentique, la réitération par acte authentique doit intervenir dans un délai de six mois, suite à la signature de l'avant-contrat. A défaut, la promesse de vente est caduque. Ainsi, aucune clause, même pénale, inscrite dans cet avant-contrat ne peut être invoquée en justice, puisque le contrat n'a plus d'existence.

Ces dispositions (loi du 1.1.1924 : art 42) ne sont cependant applicables qu'en droit alsacien mosellan.

#### ■ CONTRAT DE VENTE/ ACCESSOIRE/ INDEMNITE ( Cass.Civ III : 4.12.02)

Une société coopérative de production HLM avait reçu une indemnisation au titre de la garantie décennale pour des dommages affectant la toiture de pavillons qu'elle avait fait construire plus de vingt ans auparavant. La société avait décidé de distribuer une quote-part de

l'indemnisation, aux propriétaires (anciens locataires de la société) ainsi qu'aux héritiers des locataires décédés.

La société HLM s'était vue réclamer une quote-part de l'indemnité par les sous-acquéreurs des locataires devenus propriétaires.

La Cour d'appel avait fait droit à la demande des sous-acquéreurs jugeant que « *la créance indemnitaire étant indissociablement liée aux immeubles concernés, elle s'est trouvée transmise aux sous-acquéreurs en tant qu'accessoire lors de la vente de ces immeubles* ».

La décision est censurée. La Cour de cassation rappelle le principe bien connu selon lequel en l'absence de clause expresse, la vente d'un immeuble n'emporte pas de plein droit cession au profit de l'acquéreur des droits et actions à fin de dommages-intérêts qui ont pu naître au profit du vendeur en raison des dommages affectant l'immeuble antérieurement à la vente. Pour mémoire, la cour suprême avait apporté une solution identique dans une affaire similaire (Cass. Civ III : 18.6.97).

### COPROPRIETE

#### ■ COPROPRIETE/ACQUISITION DE LOTS PAR UN ORGANISME HLM (Décret du 1.4.03 : JO du 8.4.03)

Le décret détermine les modalités d'intervention des organismes HLM (OPAC, SA, SA coopérative de production) autorisés à acquérir, dans les copropriétés faisant l'objet d'un plan de sauvegarde, des lots en vue de leur revente.

Les dispositions HLM relatives à la cession de patrimoine immobilier et contenues dans le Code de la construction et de l'habitation (CCH) ne sont pas applicables. Cependant, l'avis du service des domaines est nécessaire.

La location des lots, en attente de leur revente, est régie par les seules dispositions de l'article 40 de la loi du 6.7.89 et non par les dispositions du CCH traitant des rapports des organismes HLM et de leurs bénéficiaires.

Le décret prévoit également que les dispositions relatives au congé motivé du bailleur s'appliquent (cf. loi du 6.7.89 : art 15 I et II).

Ainsi, les dispositions concernant les attributions de logements HLM ne s'appliquent pas. Le bailleur HLM peut délivrer un congé pour vente.

Les contrats de location prennent fin au plus tard à la revente des lots, lorsque le congé émane du bailleur.



Les loyers de ces locations ne doivent pas dépasser les loyers prévus par le dispositif « Besson ».

### ■ SYNDICAT DE DEUX COPROPRIETAIRES/ TRAVAUX/ AUTORISATION CONTRACTUELLE (Cass. Civ III : 12.2.03)

Dans un acte de vente conclu entre deux copropriétaires composant à eux seuls un syndicat de copropriété, l'acquéreur avait autorisé par avance le vendeur (qui restait propriétaire d'autres lots) à procéder à des travaux sur les parties communes.

Une fois l'acquéreur devenu copropriétaire, les deux copropriétaires se réunissent en assemblée générale afin d'autoriser le vendeur à procéder à des travaux d'extension sur les parties communes, mais le nouvel acquéreur s'y oppose et aucune décision en assemblée générale n'est alors possible.

Le vendeur peut-il néanmoins se prévaloir de l'autorisation donnée par l'acquéreur dans l'acte de vente et agir contre l'autre copropriétaire pour inexécution de son obligation contractuelle du fait de son refus d'autoriser les travaux en assemblée générale ?

L'article 17 de la loi de 1965 régissant la copropriété prévoit que les décisions du syndicat de copropriété sont prises exclusivement en assemblée générale des copropriétaires.

Cet article étant d'ordre public, toute clause autorisant un copropriétaire à effectuer des travaux sans autorisation de l'assemblée générale est par conséquent non écrite.

Néanmoins, la Cour de cassation précise que seule une clause du règlement de copropriété peut être réputée non écrite parce que contraire aux dispositions de la loi de 1965.

L'acquéreur, en ne respectant pas la clause du contrat, a commis une faute et abuse de son droit de soumettre les travaux d'extension à une délibération majoritaire de l'assemblée générale, aucune majorité ne pouvant se dégager dans ce syndicat qui ne comportent que deux membres.

Sa responsabilité doit donc être retenue sur le fondement de l'abus de droit.

## URBANISME

### ■ VRD (Question-réponse ANIL)

*Un particulier peut-il exiger un droit de suite ou une participation financière de son voisin qui viendrait se raccorder ultérieurement aux équipements propres de son terrain ?*

Il peut être exigé des bénéficiaires de permis de construire la réalisation d'équipements propres, notamment concernant l'alimentation en eau, gaz, électricité, eaux usées... Ces équipements s'étendent aux branchements des équipements propres à l'opération sur les équipements publics au droit du terrain sur lesquels ils sont implantés (*Code de l'urbanisme : art. L. 332-15*).

La jurisprudence retient le critère de la desserte pour déterminer ce qu'est un équipement public : sont des équipements publics ceux qui desservent plusieurs usagers et des tiers ; les équipements propres, quant à eux, desservent l'ouvrage à construire et ses occupants.

Un particulier ayant effectué ses branchements et équipements propres peut-il refuser le branchement d'un voisin sur ses équipements ?

Deux éléments de réponse peuvent être apportés :

Tout d'abord, il n'existe aucun droit de suite légal qui justifierait une participation financière du voisin ;

Au-delà, l'équipement propre a été dimensionné par rapport à l'opération réalisée sur le terrain. Il n'est pas possible de se raccorder à un réseau d'équipements propres, car il n'est prévu que pour l'opération de construction ou de lotissement. Si l'équipement propre permet un nouveau branchement, c'est qu'il a été surdimensionné. Dans cette hypothèse, il est possible d'agir en répétition de l'indû pour surdimensionnement de réseaux par rapport aux besoins propres de l'opération (*Code de l'urbanisme : art. L. 332-30 et CE : 16.1.9*).

L'action en répétition doit être dirigée contre la collectivité bénéficiaire de la redevance induite et non contre l'Etat ; elle se prescrit au terme de cinq ans.

### ■ RECONSTRUCTION APRES SINISTRE (Rép. Min : JO Sénat du 10.10.02)

Quand un constructeur édifie un immeuble postérieurement à la mise en oeuvre d'un égout, on considère que le raccordement lui évite la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel. C'est pourquoi, il doit s'acquitter de la participation pour raccordement à l'égout (*Code de la santé publique : L. 1331-7 al. 1*). Selon le ministre de l'Équipement, des transports et du logement, en cas de destruction volontaire ou non, ayant entraîné la réédification de l'immeuble, cette participation est également due, reprenant par là une jurisprudence constante du Conseil d'Etat (*CE : 3.3.86 ; CE : 21.4.97*). Par conséquent, un conseil municipal est infondé à exonérer de PRE la reconstruction d'un immeuble dans ce cas de figure. Les seules exceptions sont le fait de dispositions expresses en

ce sens, comme pour les logements sociaux en matière de participation pour voies nouvelles et réseaux (CU : L. 332-11-1). Enfin, l'indemnisation des sinistres immobiliers doit inclure le montant des contributions d'urbanisme dues lors de la reconstruction des bâtiments.

### ■ DISTRIBUTION D'EAU POTABLE (Rép. Min : JO Sénat du 4.1.03)

Le ministre de l'intérieur réaffirme qu'il appartient aux communes et non aux propriétaires d'opérer le raccordement au réseau de distribution en eau potable d'habitations non encore raccordées. Il rappelle toutefois que les communes ne sont pas obligées de raccorder des constructions non-autorisées (CU : L. 111-6) ou des hameaux trop éloignés du centre de l'agglomération (CE : 30.5.62). Le raccordement ayant le caractère d'équipement public, celui-ci est financé par la commune, seul le coût du branchement au réseau pouvant être perçu du propriétaire. Enfin, la collectivité réalise ou fait réaliser le raccordement par une entreprise qu'elle a agréée. A cet égard, il est interdit qu'une personne privée assure la maîtrise d'ouvrage, sauf les SEM, les lotisseurs et les aménageurs de ZAC (loi du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage public). Le ministère de l'équipement, des transports et du logement réfléchit actuellement à un assouplissement des textes.

### ■ CHANGEMENT D'AFFECTATION/ ACTION DU SYNDICAT DE COPROPRIETAIRES/ RESILIATION DE BAIL (Cass. Civ III : 15.1.03)

Dans les communes définies à l'article 10-7 de la loi de 1948 (Paris et villes situées à moins de cinquante kilomètres ainsi que les villes d'au moins 10.000 habitants), les locaux à usage d'habitation ne peuvent être affectés à un autre usage, ni transformés en hôtels meublés, pensions de famille ou autres établissements similaires, sauf sur autorisation administrative préalable et motivée et sur avis du maire.

En l'espèce, un syndicat de copropriétaires assigne un des copropriétaires et sa locataire titulaire d'un bail d'habitation, en résiliation du bail pour exercice d'une activité professionnelle dans les lieux.

La Cour de cassation admet que le syndicat de copropriétaires pouvait agir en justice pour le respect des dispositions du code de la construction et de l'habitation : les dispositions d'ordre public de l'article du CCH peuvent être invoquées par toute personne qui y a intérêt.

### ■ AMIANTE (arrêté du 6.3.03 : JO du 19.3.03)

Dans la réglementation amiante, en cas de doute sur la présence ou l'absence d'amiante dans les produits et matériaux visés par le décret du 7 février 1996 modifié, le technicien qualifié effectue des prélèvements représentatifs. Ces prélèvements font l'objet d'une analyse par un organisme accrédité.

L'arrêté apporte les précisions suivantes :

L'organisme peut être accrédité soit par le Comité français d'accréditation, soit par tout autre organisme respectant les procédures édictées par la norme NF EN 45003 et signataire de l'accord multilatéral « European Cooperation for Accreditation of Laboratories ».

Les méthodes (microscopie optique à lumière polarisée, microscopie électronique à balayage équipée d'un analyseur en dispersion d'énergie en rayon X...) qui permettent de vérifier l'absence ou la présence d'amiante sont décrites en annexe de l'arrêté et dépendent de la classification des matériaux et produits.

Enfin, l'arrêté du 28.11.97 relatif aux compétences des organismes procédant à l'identification d'amiante dans les flocages, calorifugeages et faux-plafonds, est abrogé.

### ■ LUTTE CONTRE LES TERMITES (Arrêté Préfectoral Paris du 21.3.03 : RAA du 31.3.03)

Une zone de surveillance et de lutte contre les termites a été créée sur l'ensemble du département de Paris. Ce classement fait suite à une délibération du conseil de Paris des 24 et 25 février dernier. Dans son arrêté, le préfet impose aux propriétaires d'un immeuble bâti de joindre à l'éventuel acte de vente un état parasitaire du bâtiment établi depuis moins de trois mois. A défaut, la clause d'exonération de garantie de vice caché (Code civil : art. 1643), le vice étant la présence de termites, ne pourra être stipulée. De plus, en cas de démolition d'un bâtiment situé à Paris, les bois et matériaux contaminés par les termites seront incinérés sur place ou traités avant tout transport si l'incinération sur place est impossible. La personne qui a procédé à ces opérations en fera la déclaration en mairie d'arrondissement. Ces dispositions seront applicables quatre mois après la publication de l'arrêté, le 31 mars 2003, au recueil des actes administratifs de la préfecture de Paris.

**COLLECTIVITES  
LOCALES**

**GENS DU VOYAGE (Circulaire du 11.3.03)**

Les ministres de l'Intérieur, des Affaires sociales et du Logement enjoignent conjointement les préfets à élaborer les schémas départementaux d'accueil des gens du voyage prévoyant la mise en place d'aires d'accueil dans les communes de plus de 5 000 habitants (loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage). En effet, à ce jour, seuls 49 schémas ont été élaborés et les communes attendent avec impatience leur mise en œuvre. L'application de l'article 53 de la loi du 18 mars 2003 sur la sécurité intérieure, lequel sanctionne l'installation illicite sur un terrain communal dès lors qu'une aire d'accueil officielle existe déjà, est par ailleurs suspendue à l'existence de cette aire d'accueil.

Les ministres profitent de cette lettre-circulaire pour apporter des précisions concernant l'application de la loi du 5 juillet 2000 :

- la mise en place des aires doit être coordonnée dans les départements. A défaut, le risque est grand de voir les gens du voyage se concentrer sur les communes qui, de bonne volonté, ont les premières ouvert des aires d'accueil.

- les communes de moins de 5.000 habitants dont les besoins en aires d'accueil ont été constatés ont l'obligation d'ouvrir une aire d'accueil. Par ailleurs, des aires d'accueil peuvent être mises en place dans les communes de moins de 5.000 habitants si l'aménagement fait l'objet d'une convention intercommunale.

- le financement de la réhabilitation des aires inscrites au schéma doit permettre une mise aux normes et une amélioration de la qualité des aménagements.

- l'occupation illégale d'un terrain peut être constatée par un simple agent communal. Par ailleurs, le juge n'est pas obligé d'expulser les occupants illégaux de la commune : il peut leur prescrire sous astreinte de rejoindre l'aire de stationnement aménagée.

**DECENTRALISATION (Loi du 28.3.03 : JO du 29.3.03)**

La loi constitutionnelle relative à l'organisation décentralisée de la République a été adoptée par le Congrès du Parlement le 17 mars 2002. Le 26 mars 2003, le Conseil constitutionnel s'est déclaré

incompétent à juger de la constitutionnalité de la loi. En définitive, le contenu de la loi est inchangé par rapport au projet de loi analysé dans Habitat Actualité n° 84.

**ASSURANCE**

**ASSURANCE HABITATION/ ZONE INONDABLE (Rép. Min : JO AN du 27.1.03)**

Les personnes ayant été autorisées à construire dans des zones inondables se heurtent de plus en plus souvent à un refus des assureurs lorsqu'elles souhaitent souscrire ou reconduire leur assurance multirisque habitation.

En effet, tous les contrats d'assurance garantissant les biens, tels que les contrats multirisques habitation, doivent couvrir les dommages liés aux catastrophes naturelles. Pour une habitation en zone inondable, l'assureur peut ne pas souhaiter prendre le risque de couvrir les dommages qui pourraient survenir suite à une catastrophe naturelle et refuser de consentir l'assurance habitation dans son ensemble.

En raison du caractère obligatoire de la couverture des dommages consécutifs à une catastrophe naturelle, un assuré qui se voit opposer deux refus d'assurance habitation peut saisir le bureau central de tarification (BCT) qui imposera à l'un des assureurs de le garantir contre les effets des catastrophes naturelles et fixera les conditions moyennant lesquelles le risque peut être couvert, notamment le montant de la franchise.

Cependant, si le bien est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques, et que le propriétaire ne s'est pas conformé dans les cinq ans suivant sa publication aux mesures de prévention, de protection, de sauvegarde qu'il impose aux particuliers ainsi qu'aux mesures d'aménagement, d'utilisation et d'exploitation des constructions, ouvrages ou plantations, le BCT peut autoriser les entreprises d'assurance à se soustraire à l'obligation d'assurance des dommages causés par des catastrophes naturelles.

Dans cette seconde hypothèse, l'assureur n'étant plus tenu d'assurer au titre des dommages entraînés par les catastrophes naturelles pourra refuser de consentir ou de renouveler le contrat d'assurance multirisques habitation à l'assuré.



**PROCEDURE**

■ **JUGES DE PROXIMITE (Loi du 26.2.03 : JO du 27.2.03)**

La loi organique relative aux juges de proximité a été définitivement adoptée sans changement depuis sa première adoption par l'Assemblée nationale le 22 janvier dernier (voir Habitat Actualité numéro 84). Combinée, avec la loi du 9.9.02 (JO du 10.9.02), elle met en place les juridictions de proximité.

■ **AIDE JURIDICTIONNELLE/ CALCUL DES PLAFONDS DE RESSOURCES (Décret du 2.4.03 : JO du 3.4.03)**

Pour bénéficier de l'aide juridictionnelle totale, les ressources mensuelles du demandeur ne doivent pas excéder 816 €.

L'aide est partielle si le bénéficiaire a des revenus supérieurs à 816 € et inférieurs à 1223 €.

Ces plafonds sont majorés dans deux situations :

- lorsque le demandeur a des personnes à charge ;
- lorsqu'il vit habituellement avec des personnes disposant de ressources (ces ressources sont intégrées dans les ressources du demandeur).

Jusqu'à présent, les plafonds de ressources étaient majorés de 93 € par personne à charge ou pour chaque personne vivant au foyer et disposant de ressources.

Les règles de majoration des plafonds de ressources pour l'octroi de l'aide juridictionnelle sont modifiées par décret.

Désormais, les plafonds sont majorés de 147 € pour chacune des deux premières personnes à charge ou pour chacune des deux premières personnes vivant habituellement au foyer et disposant de ressources et de 93 € pour chacune des suivantes.

■ **DECLARATION AU GREFFE/  
COMMUNICATION PREALABLE DES PIECES  
(Cass. Civ II : 7.11.02)**

Le principe, pour l'introduction d'une instance, est la délivrance d'une assignation à l'adversaire.

L'assignation doit contenir la liste des pièces sur lesquelles la demande est fondée, et ces dernières doivent être communiquées à l'adversaire spontanément, préalablement à l'audience afin que le défendeur puisse préparer au mieux sa défense.

A défaut les pièces pourraient être écartées des débats par le juge.

Lorsqu'une instance est introduite par déclaration au greffe, les parties sont-elles tenues de se communiquer les pièces préalablement à l'instance ?

La Cour de cassation répond par la négative en rappelant que la communication des pièces avant l'audience, destinée à assurer le respect du principe du contradictoire n'est pas nécessaire pour une déclaration au greffe, dès lors que le défendeur a reçu une convocation à l'audience le mettant en mesure de pouvoir débattre contradictoirement des pièces produites par son adversaire au cours de l'audience.



**DROIT GENERAL**

■ **LOI POUR LA SÉCURITÉ INTÉRIEURE (Loi du 18.3.03 : JO du 19.3.03)**

Certaines dispositions insérées dans la loi pour la sécurité intérieure intéressent directement le logement. Il s'agit en majeure partie du renforcement ou de la création de nouvelles infractions pénales.

Certaines dispositions sont générales, elles concernent la lutte contre « la traite des êtres humains », d'autres dispositions sont spécifiques au droit de propriété en tant que tel, et enfin d'autres ne concernent que les immeubles collectifs.

Le chapitre consacré à la lutte contre la traite des êtres humains contient des mesures permettant, en toutes circonstances, de renforcer la protection de la dignité humaine. Ainsi, le fait d'héberger ou d'accueillir quelqu'un dans des conditions contraires à sa dignité, est constitutif du délit de « traite des êtres humains ». Certaines décisions de justice, en matière de logement, avaient déjà retenu ce critère (code pénal : art. 225-14) pour sanctionner le bailleur. Les peines sont aggravées.

Les personnes victimes de ces infractions pourront se voir attribuer des places dans les centres d'hébergement, de réinsertion et de réadaptation sociale.

Par ailleurs, le droit de propriété est mieux protégé.

- L'occupation illicite du terrain d'autrui est pénalisée (code pénal : art. 322.4-1). Qu'il s'agisse de terrains appartenant à des communes ayant rempli leurs obligations en matière d'accueil des « gens du voyage » ou qu'il s'agisse de terrains appartenant à des

particuliers, des sanctions pénales sont prévues à l'encontre des occupants ne pouvant justifier d'une autorisation. Ces derniers pourront être expulsés plus facilement, car le juge peut désormais expulser des personnes dont l'identité n'est pas connue, ce qui était impossible jusqu'alors.

Ce texte vise à éviter les installations de campements et de caravaning des « gens du voyage », et à permettre leur expulsion lorsque le stationnement est de nature à porter atteinte à la salubrité, la sécurité ou la tranquillité publique.

- Le fait pour une personne n'ayant aucun droit sur le bien de fournir un logement, est désormais constitutif d'une infraction pénale.

Enfin, des mesures sont également prises pour renforcer la sécurité des personnes dans les immeubles ou groupes d'immeubles collectifs.

Une meilleure protection est offerte aux gardiens d'immeubles collectifs assermentés et aux agents exerçant des fonctions de gardiennage et de surveillance pour le compte des bailleurs. Sont ainsi sanctionnés pénalement les auteurs de menace de crime ou de délit, de violences ou d'actes d'intimidation à l'encontre d'un gardien, de son conjoint ou de ses ascendants et descendants.

En plus de la police ou de la gendarmerie nationale, il est possible de faire appel à la police municipale, en cas d'occupation des espaces communs bâtis des immeubles collectifs, lorsqu'il y a entrave à la libre circulation des personnes, ou lorsque le fonctionnement des dispositifs de sécurité ou de sûreté est empêché.

Un nouveau délit est constitué, il s'agit des voies de fait, ou la menace de commettre des violences contre une personne, ou l'entrave délibérée apportée à l'accès et à la libre circulation des personnes, ainsi que la gêne occasionnée aux dispositifs de sécurité lorsque ces faits sont réalisés par plusieurs personnes dans les halls d'immeubles, cages d'escaliers ou autres locaux collectifs.

Les associations dont l'objet est la défense des intérêts moraux et matériels des locataires peuvent à présent se constituer partie civile.

#### ■ PROPRIETE/ ACCESSION (Cass. Civ III : 2.10.02)

Selon la règle de l'accession, un ouvrage réalisé sur le terrain d'autrui par un tiers est présumé appartenir au propriétaire du sol; cependant, ce dernier peut être redevable d'une indemnité au profit du constructeur

lorsque celui-ci était de bonne foi (*Code civil : art 555*). Cette règle n'étant pas d'ordre public, il est possible d'y déroger par une convention.

Dans le cas présent, un concubin avait participé pour la presque totalité à la reconstruction d'une maison appartenant à sa concubine dans laquelle ils vivaient, et dans laquelle il avait installé la société dont il était le gérant. Leurs relations s'étant dégradées, et ce dernier étant contraint de changer de résidence, il réclame le remboursement des frais qu'il a engagés. La concubine invoque de son côté une convention tacite qui ferait échec à l'application de l'article 555, son concubin ayant apporté sa contribution financière à un projet dont il devait profiter dans le cadre de la communauté d'intérêt qui existait entre eux à cette époque. Peut-on déduire du seul fait de vivre en concubinage l'existence d'une convention tacite emportant renonciation à la règle de l'accession et à sa contrepartie, son indemnisation ?

Traditionnellement, la jurisprudence considère que la convention peut avoir une origine familiale. Ainsi, le fait qu'une mère ait mis à disposition de son fils un terrain et l'ait autorisé à exécuter certaines constructions peut être constitutif d'une convention (Cass. Civ. III : 20.2.1969); de même, le code civil a été écarté dans un cas où deux neveux avaient participé à la construction d'une maison avec l'accord de leur oncle (Cass. Civ. III : 19.2.1975). Concernant des concubins, la même solution avait été retenue en 1986 par la Cour d'appel de Bordeaux, justifiée par l'existence d'une communauté d'intérêts entre les deux parties.

Mais la Cour de cassation ne va pas dans ce sens et énonce que la convention faisant échec à la règle de l'accession ne peut se déduire de la seule situation de concubinage ou de l'installation dans l'immeuble litigieux de la société du concubin dont il était seul le gérant.

## PROPOSITIONS, PROJETS

#### ■ PROJET DE LOI DDUHC

Un premier point a été fait sur le projet de loi portant diverses dispositions relatives à l'urbanisme, l'habitat et la construction dans l'Habitat Actualité n°84.

Depuis, le projet de loi, dit DDUHC, a été adopté en deuxième lecture à l'Assemblée Nationale, le 3 avril dernier. Il sera examiné en deuxième lecture par le Sénat le 7 mai. Il n'est donc pas définitif.

### **Dispositions relatives à l'urbanisme et l'habitat**

Parmi les nouveautés qui ont été introduites dans le projet initial, figurent notamment,

#### *Au chapitre urbanisme :*

. La possibilité de restaurer un bâtiment en ruine dont il reste l'essentiel des murs porteurs, lorsqu'il présente un intérêt architectural ou patrimonial et à condition d'en conserver les principales caractéristiques.

. Dans les zones agricoles, le plan local d'urbanisme pourrait désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur qualité architecturale ou patrimoniale, pourraient faire l'objet d'un changement de destination.

. *Division de terrain* : le PLU pourrait prévoir que dans les zones où un coefficient d'occupation des sols a été institué, lorsqu'un terrain a été détaché depuis moins de 10 ans, il ne pourrait plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Par ailleurs en cas de vente d'un terrain issu d'une parcelle affectée d'un COS, le vendeur devra fournir à l'acheteur un certificat attestant la surface hors d'œuvre nette des bâtiments existants sur la parcelle concernée. L'acte de vente devra attester de l'accomplissement de cette formalité.

#### *Plan local d'urbanisme :*

Seuls le règlement du PLU et ses documents graphiques seraient opposables aux autorisations d'occupation de sol alors que la loi SRU avait rendu l'ensemble du PLU et donc le PADD, projet d'aménagement et de développement durable, opposable.

Le rôle des communes lors de l'élaboration du PLU intercommunal serait renforcé, la procédure de modification du PLU assouplie.

#### *La participation pour voirie et réseaux*

Depuis la loi SRU, le conseil municipal peut instituer une participation pour le financement de tout ou partie des voies nouvelles et des réseaux réalisés pour permettre l'implantation de nouvelles constructions.

Des précisions sont apportées au régime de cette participation, l'interprétation de la disposition concernée ayant donné lieu à des interprétations divergentes.

La participation pour voies nouvelles et réseaux deviendrait la participation pour voirie et réseaux (PVR), changement significatif.

Il est ensuite précisé que cette participation pourrait être instituée pour financer en tout ou en partie :

- la construction de voies nouvelles,
- l'aménagement de voies existantes,
- l'établissement ou l'adaptation des réseaux lorsque les travaux sont réalisés pour permettre l'implantation de nouvelles constructions.

Le conseil municipal devra arrêter par délibération la part du coût mise à la charge des propriétaires riverains. Cette part est épartie au prorata de la superficie des terrains nouvellement desservis et situés à moins de 80 mètres de la voie.

Cette distance peut, en fonction des circonstances locales, être adaptée dans une échelle comprise entre 60 et 100 mètres. Il est également possible d'exclure du paiement de la PVR certains terrains, du fait de contraintes physiques et les terrains non constructibles du fait de prescriptions ou de servitudes administratives dont l'édition ne relève pas de la compétence de la commune ou de l'EPCI ou encore les terrains, lorsque les travaux portent exclusivement sur l'aménagement des réseaux d'eau et d'électricité existants.

Les communes ayant déjà institué la PVNR n'auront pas à prendre une délibération en vue de mettre en place la PVR. D'ores et déjà, la PVNR vaut PVR.

#### *Equipements propres*

L'obligation imposée dans le permis de construire au propriétaire de réaliser à ses frais les équipements propres ne s'étend qu'au branchement des équipements publics qui existent au droit du terrain sur lequel ils sont implantés.

Il est prévu désormais qu'avec l'accord du demandeur, le permis de construire pourrait prévoir le financement des réseaux d'eau ou d'électricité situés sous la voie publique, à condition que le branchement n'excède pas 100 mètres et que les réseaux soient dimensionnés pour répondre exclusivement aux besoins du projet.

. *Immeuble vacant présumé « sans maître »* : l'arrêté préfectoral constatant l'attribution d'un immeuble présumé « sans maître » à l'Etat devra être dorénavant transmis au maire de la commune. Lorsque l'immeuble présentera un intérêt communal (auparavant il fallait que le bien soit nécessaire à une action -opération programmée d'amélioration de l'habitat, résorption de l'habitat insalubre, par exemple - ou une opération d'aménagement -zone d'aménagement concertée, lotissement, opérations de restauration immobilière...),

la commune pourrait demander au préfet de mettre en œuvre la procédure ; elle pourrait se voir automatiquement attribuer le bien en contrepartie d'une indemnité égale à la valeur du bien estimée par le service du Domaine.

#### *Nuisances dues à certaines activités*

Le code de la construction et de l'habitation prévoit que les dommages subis par les occupants d'un bâtiment - lorsque ces nuisances sont dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales ou commerciales - ne donnent pas lieu à indemnisation lorsque le permis de construire, l'acte d'acquisition ou d'occupation a été établi ou demandé postérieurement à l'existence de ces activités (sous réserve que l'exercice de ces activités soit conforme à la réglementation en vigueur).

La règle serait étendue aux nuisances résultant d'activités aéronautiques.

#### **Concernant l'habitat et la construction**

Outre les mesures portant sur la sécurité dans les ascenseurs et la prévention des intoxications au monoxyde de carbone (cf. Habitat Actualité n°84) les règles de majorité pour prendre des décisions en assemblée générale de copropriété sont assouplies pour certains travaux.

#### *Copropriété :*

Seraient votés à la majorité de l'art.24 :

- les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, à condition qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipements essentiels ;
- l'autorisation donnée à un copropriétaire d'effectuer à ses frais des travaux d'accessibilité qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à la destination de celui-ci, si les travaux n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipements essentiels.

La suppression des vides ordures pour des motifs d'hygiène serait votée à la majorité de l'article 25.

#### **Dispositif fiscal en faveur de l'investissement locatif**

Un amendement gouvernemental important sera introduit en deuxième lecture au Sénat : le nouveau dispositif en faveur de l'investissement locatif dans le neuf, qui s'appliquera avec effet rétroactif au 3 avril 2003, date à laquelle il a été annoncé par M. Gilles de ROBIEN.

Ce dispositif poursuit trois objectifs : détendre le marché locatif, encourager le plus grand nombre de français à

investir dans le logement locatif, relancer la construction en Ile de France et dans certaines zones tendues.

#### **Le nouveau dispositif proposé modifie le régime Besson, en neuf, sur les points suivants :**

- les plafonds de ressources du locataire sont supprimés ;
- les plafonds de loyers sont augmentés et le zonage est simplifié.

Les plafonds de loyers dans les zones tendues seront fixés dans le nouveau dispositif à environ 90% du loyer du marché des logements neufs, soit une augmentation d'environ 40% des loyers plafonds dans les actuelles zones I et II.

Ces nouveaux plafonds de loyer mensuel par mètre carré, charges non comprises, doivent être fixés par un décret qui sera publié prochainement. Ils doivent s'appliquer aux locations de logements acquis neufs ou mis en chantier à compter du 3 avril 2003. Ils varient selon la zone géographique.

Ils doivent, selon le communiqué de presse du 3 avril dernier, s'élever aux chiffres suivants :

- pour les logements neufs :

	Nouveau dispositif	Dispositif actuel	Variation
Zone A	18 €	12.9 €	+39%
		11.4 €*	+57%
Zone B	12.5 €	8.8 €***	+42%
Zone C	9 €	8.3 €****	+8%
* zone I bis **zone I *** zone II **** zone III			

Désormais il y aura trois zones au lieu de quatre, reposant sur des critères démographiques et économiques :

- la zone A : agglomération parisienne, la Côte d'Azur, le Genevois français,
- la zone B : agglomérations de plus de 50 000 habitants et agglomérations chères situées aux franges de l'agglomération parisienne et en zones littorales ou frontalières ;
- la zone C : reste du territoire

- A noter que les plafonds sont également revalorisés pour les logements anciens :

	Nouveau dispositif	Dispositif actuel
Zone A	14.4 €	11.4 €
		9.8 €**
Zone B	9.4 €	6.2 €***
Zone C	6.3 €	5.7 €****
* zone I bis **zone I ***zone II **** zone III		

Rappelons que l'article 9 de la loi de finances avait supprimé, pour le bénéfice de la déduction au titre de l'amortissement des logements neufs donnés en location,

l'interdiction de louer à un ascendant ou descendant du contribuable. Cette mesure est applicable aux investissements réalisés depuis le 9 octobre 2002.

Par ailleurs, l'article 79 de la loi de finances pour 2003 a relevé de 25% à 40%, à compter de l'imposition des revenus 2003, le taux de la déduction forfaitaire majorée applicable aux revenus tirés de la location de logements dans le cadre du dispositif d'aide à l'investissement locatif dans l'ancien.

Pour le reste, le dispositif Besson pour le neuf institué par la loi de finances pour 1999 est inchangé :

- le bailleur déduit de ses revenus fonciers 8% du prix du logement les cinq premières années et 2.5% de ce prix les 4 années suivantes.

A l'issue des neuf ans, il a la possibilité de continuer à amortir à raison de 2.5% par an pendant six ans ;

- la durée minimale de la location du logement est maintenue à neuf ans ; celui-ci doit être situé en France, loué nu, à titre de résidence principale.

D'autres innovations sont prévues :

#### *- L'extension aux locations déléguées*

Afin de permettre à des bailleurs de déléguer la gestion locative de leur logement, le nouveau dispositif devrait s'appliquer aux locations « intermédiaies ».

Cette mesure permettra de développer une offre nouvelle en particulier de résidences pour étudiants répondant ainsi à une demande de plus en plus forte dans les villes universitaires.

Cette mesure est également de nature législative.

#### *- L'adaptation de la réglementation en faveur des SCPI*

La collecte des sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) leur permet d'investir dans des secteurs géographiques ou des catégories de logements, en particulier les grands appartements, investissements qu'un investisseur individuel jugerait trop risqués. La nouvelle mesure vise à rééquilibrer les conditions d'amortissement de leurs investissements, à l'image des avantages consentis aux acquéreurs en direct ou investisseurs individuels.

Afin de déduire du montant des investissements les frais de gestion, il serait admis de calculer l'amortissement sur 95% du montant total de la souscription avec effet à compter de la date de celle-ci.

Cette nouvelle mesure entrera en vigueur à compter du 3 avril 2003.

#### *- L'ouverture à l'ancien sous certaines conditions*

Le gouvernement travaille à l'extension du nouveau dispositif à certaines acquisitions de logements anciens

suivies de travaux d'amélioration lorsque cela permet effectivement leur remise sur le marché, comme cela est déjà le cas pour l'acquisition de locaux destinés à être transformés en logement.

## ■ PROJET DE LOI SUR LES RISQUES TECHNOLOGIQUES ET NATURELS

Ce projet de loi qui n'a pas été définitivement adopté (il n'a fait l'objet que d'une première lecture devant l'Assemblée Nationale et le Sénat) s'organise autour des deux titres, les risques technologiques et les risques naturels. Il vise à assurer une meilleure prévention des catastrophes industrielles et naturelles (les inondations notamment), à prévoir un traitement approprié de leurs conséquences et à organiser l'information du public.

### Risques technologiques

Il crée notamment des plans de prévention des risques technologiques, (PPRT), autour de tous les sites classés SEVESO, permettant en fonction du type de risques et de leur gravité de délimiter des zones dans lesquelles les réalisations d'aménagements, d'extensions ou de constructions nouvelles sont interdites ou subordonnées au respect de prescriptions et où les collectivités locales peuvent instaurer un droit de préemption urbain ou un droit de délaissement des constructions ; et des zones où l'Etat peut déclarer d'utilité publique l'expropriation.

Il ouvre donc la possibilité aux propriétaires riverains d'obliger la collectivité à acquérir leur bien. Pour la détermination du prix d'acquisition ou du montant des indemnités, il ne serait pas tenu compte de la dépréciation supplémentaire éventuelle liée à l'instauration de la servitude.

. Des mesures de protection des populations face aux risques encourus pourront être imposées aux propriétaires, exploitants et utilisateurs des bâtiments et ouvrages existants à la date d'approbation du plan. Une convention pourra être conclue entre les collectivités territoriales et les exploitants des installations présentant des risques ; les propriétaires bailleurs pourront y être associés afin de définir un programme de relogement des locataires situés dans ces périmètres.

Un volet du projet est consacré à la sécurité du personnel des entreprises installées dans ces zones.

. L'état de catastrophe technologique constaté par une décision de l'autorité administrative permettra aux victimes d'être indemnisées par leur assureur plus rapidement. L'indemnisation des dommages résultant des catastrophes technologiques serait prévue au titre des



contrats d'assurance incendie. Cette garantie s'appliquerait également aux contrats garantissant les dommages aux parties communes souscrits par les syndicats de copropriété.

Les indemnisations devraient être effectuées dans un délai maximum (trois mois dans l'état actuel du projet).

Enfin toute personne dont l'habitation principale, sans être couverte par un contrat d'assurance aurait subi des dommages immobiliers causés par une catastrophe technologique, pourrait être indemnisée par le fonds de garantie institué par l'article L.128-1 du code des assurances, dont le champ d'application est élargi. Il en serait de même des propriétaires d'immeubles ayant subi des dommages survenus à compter du 1<sup>er</sup> septembre 1998 résultant d'une activité minière.

. En copropriété, une modification serait introduite à la loi du 10 juillet 1965 (article 38), imposant dans le cas où les parties communes seraient endommagées, la convocation par le syndic de l'assemblée générale sous quinze jours ; cette réunion devrait se tenir dans les deux mois suivant la catastrophe ; les décisions visant à autoriser le syndic à engager des travaux de remise en état rendus nécessaires par l'urgence seraient prises à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

. Un crédit d'impôt serait ouvert pour les dépenses payées avant le 31 décembre 2010 correspondant à la réalisation de travaux prescrits aux propriétaires d'une résidence principale située dans un PPRT.

### **Risques naturels**

Le projet de loi prévoit notamment l'organisation de la surveillance, de la prévision et de la transmission de l'information sur les crues ; une commission départementale des risques naturels majeurs est notamment créée dans chaque département.

L'utilisation du sol et les aménagements dans les zones comportant des risques d'inondations font l'objet de dispositions spécifiques :

. Des servitudes d'utilité publique peuvent être instituées à la demande de l'Etat ou des collectivités territoriales sur des terrains situés à proximité de cours d'eau ou situés dans leur bassin versant ou riverains d'une zone estuarienne ; elles peuvent avoir pour objet de créer des zones de rétention temporaire des eaux, ou des zones de mobilité du lit d'un cours d'eau en amont des zones urbanisées, délimitées par arrêté préfectoral.

Dans ces zones : un droit de préemption urbain peut être instauré ; par ailleurs, peuvent être soumis à déclaration

préalable les travaux ou les ouvrages qui en raison de leur importance ou leur nature sont susceptibles de faire obstacle respectivement au stockage ou à l'écoulement des eaux, ou au déplacement naturel du cours d'eau.

. L'arrêté préfectoral peut prévoir l'obligation pour la collectivité locale de réaliser des travaux permettant de respecter la servitude qu'elle a demandée.

. L'instauration des servitudes d'utilité publique sur des terrains situés à proximité de cours d'eau ou situés dans leur bassin versant ou riverains d'une zone estuarienne, lorsqu'elles créent un préjudice matériel, direct et certain, ouvrirait droit pour les propriétaires des terrains grevés, à une indemnité fixée, à défaut d'accord amiable, par le juge de l'expropriation. Les propriétaires de terrains grevés par une de ces servitudes pourront en requérir l'acquisition partielle ou totale par la collectivité qui a demandé l'institution de la servitude.

. Les propriétaires et exploitants sont tenus de permettre en tout temps aux agents chargés de leur aménagement ou entretien d'accéder aux terrains inclus dans une zone soumise à servitude. Une servitude de passage est à cet effet introduite dans le code rural.

La commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme pourra saisir le tribunal de grande instance en vue de faire ordonner la démolition ou la mise en conformité d'un ouvrage édifié sans autorisation dans un secteur soumis à des risques naturels prévisibles.

### **Information du public, acquéreurs et locataires.**

. Pour assurer l'information du public sur les risques technologiques, seront obligatoires, l'organisation d'une réunion publique lors des enquêtes publiques relatives à des demandes d'autorisation d'installations dangereuses et la création de comités locaux d'information et de concertation financés par l'Etat et dotés du droit de faire appel à des experts.

. Dans les communes « couvertes » par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, le maire informe la population au moins une fois tous les deux ans, notamment sur les caractéristiques des risques naturels connus dans la commune, les mesures de prévention et de sauvegarde possibles, les dispositions du plan, les modalités d'alerte, l'organisation des secours et les garanties prévues par le code des assurances. Cette information est délivrée avec le concours des services de l'Etat

*L'information des acquéreurs et locataires : dispositions communes aux risques technologiques et aux risques naturels*

. L'acquéreur et le locataire d'un logement devront être informés du risque technologique ou naturel ou sismique, dès lors que le logement sera situé dans une zone couverte par un PPRT, plan de prévention des risques technologiques, ou un PPRN, plan de prévention des risques naturels, prescrit ou approuvé ou dans une zone de sismicité définie par décret.

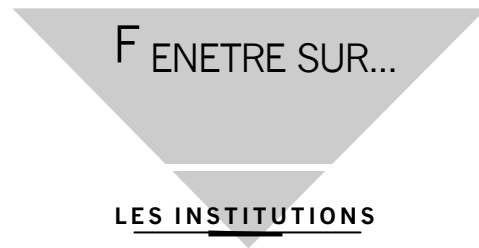
Un état des risques fondé sur les informations mises à disposition par le préfet devrait être annexé à tout avant-contrat et tout acte de vente. En cas de location, il devra être annexé au contrat de location.

. Le préfet arrêtera la liste des communes dans lesquelles ces dispositions sont applicables ainsi que pour chaque commune concernée la liste des risques et des documents à prendre en compte.

Lorsqu'un immeuble aura subi un sinistre indemnisé au titre d'une catastrophe naturelle ou technologique, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble serait tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. En cas de vente, cette information devrait être mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

En cas de non respect de ces dispositions, l'acquéreur ou le locataire pourrait poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

. Le vendeur d'un terrain à bâtir ou bâti destiné à l'habitation, sur lequel des installations ont eu une activité ayant entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives devrait annexer à tout avant-contrat et contrat de vente un état mentionnant l'existence ou le cas échéant l'absence de telles installations. A défaut aucune clause d'exonération de la garantie des vices cachés à ce titre ne pourra être stipulée.



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

Plusieurs missions confiées par M. Gilles de ROBIEN, Ministre de l'Équipement, des Transports, du Logement, du Tourisme et de la Mer, à différents experts sont actuellement en cours.

### ■ La mission charges locatives

Me Philippe PELLETIER, Président de l'ANAH, avocat à la cour, spécialiste reconnu du logement, s'est vu confier une réflexion sur le délicat sujet des charges locatives. Les conclusions de cette mission sont attendues pour Juin 2003.

Depuis les accords Delmon conclus en 1974 entre organisations de propriétaires et de locataires qui préfiguraient l'actuelle Commission Nationale de Concertation, deux décrets (respectivement du 9 novembre 1982 modifié par un décret du 26 décembre 1986, pour le secteur social et du 26 août 1987 pour le parc privé) ont fixé une liste de charges récupérables.

L'évolution de la technologie et des services d'une part, les nombreuses décisions de jurisprudence qui n'ont pas toujours permis de résoudre les difficultés d'interprétation, avaient déjà conduit la Commission Nationale de Concertation, sous la présidence de Pierre ZEMOR, Conseiller d'Etat, à se pencher sur la question entre 1996 et 1998, sans succès.

Me Philippe PELLETIER a la lourde tâche de faire des propositions innovantes qui devront poursuivre quatre objectifs : être communes au parc social et au parc privé (en dépit de la coexistence de deux décrets distincts, la liste des charges récupérables est en fait identique pour les deux secteurs depuis les modifications intervenues en 1986 et 1987), ne pas renchérir la facture du locataire, permettre la conclusion d'accords collectifs et être évolutives pour s'adapter dans l'avenir à de nouveaux services aux locataires.

### ■ Une mission sur le foncier

Constatant que la situation des logements en Ile de France et dans les très grandes métropoles de province

était particulièrement sensible, le ministre a demandé à Pierre POMMELET, ingénieur général des Ponts et Chaussées, ancien directeur général de l'Agence pour l'amélioration de l'Habitat, d'identifier les terrains disponibles appartenant au ministère de l'Équipement et aux établissements publics placés sous sa tutelle et d'étudier les conditions de leur utilisation pour la production de logements.

M. de Gilles de ROBIEN a également proposé à ses collègues du gouvernement d'étendre cette mission au patrimoine foncier relevant de leurs départements ministériels.

### ■ La discrimination et l'accès au logement

M. Philippe DAUBRESSE, Président du CNH, Conseil National de l'Habitat, est chargé de mettre en place un groupe de travail au sein de celui-ci sur l'égalité d'accès au logement.

Ce groupe de travail devra rendre ses conclusions et préconisations en septembre 2003.

### ■ Vers une réforme de la loi de 1948

En vue de la réforme de la loi 1948 annoncée par M. Gilles de ROBIEN dans le cadre de la loi Habitat qui devrait être présentée au Parlement à l'automne, la Commission Nationale de Concertation qui regroupe notamment les organisations représentatives des locataires, des bailleurs et des gestionnaires ainsi que l'Union Sociale pour l'Habitat et l'ANIL, a été invitée à faire des suggestions sur les modalités de sortie des logements encore soumis à la loi de 1948, dont le nombre était estimé à 246 000 logements lors de la dernière enquête logement de l'INSEE, 64 000 se situant en agglomération parisienne.

Un accord de la plupart des participants s'est dégagé sur le fait que le maintien de logements locatifs sous le régime de la loi de 1948 est injustifié et incompatible sur le plan économique avec l'entretien des bâtiments. Certaines associations de locataires préconisent une sortie de la loi de 48 en contrepartie d'un conventionnement, les représentants des bailleurs étant plutôt favorables à une augmentation progressive du loyer étalée sur plusieurs années à l'instar de ce qu'a prévu la loi pour les baux de sortie IIB/IIC.

La question de l'âge du locataire et du seuil des ressources à partir duquel une sortie de la loi de 48 pourrait être proposée par le bailleur sera bien sûr déterminante ; à suivre.

### ■ Un certificat de santé des immeubles

Au centre du débat de la dernière assemblée générale de l'ANIL (Habitat Actualité janvier 2000), l'obligation pour les vendeurs de produire un diagnostic technique de l'immeuble lors de sa vente a fait l'objet d'une première réunion de concertation organisée à la mi-mars par la direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction avec les professionnels du bâtiment et de l'immobilier.

L'objectif est d'améliorer l'information de l'acheteur d'un bien immobilier à usage d'habitation en regroupant dans un certificat unique les informations relatives aux risques concernant la santé et la sécurité des occupants et la pérennité du bien.

Pourraient être regroupées les informations actuellement obligatoires mais dispersées dans l'avant-contrat, l'acte de vente et plusieurs « états » annexés à ces derniers - superficie d'un lot de copropriété, accessibilité au plomb, amiante, état parasite, état des installations de gaz (loi du 3 janvier 2003 dont l'entrée en vigueur est suspendue à la publication d'un décret non paru à ce jour) -, ainsi que de nouvelles informations notamment sur l'installation électrique, l'état apparent de la structure, du clos, du couvert au regard de leur solidité, l'état des risques technologiques et naturels (cf. projet de loi sur les risques naturels).

Un obstacle majeur devra toutefois être levé pour que ce diagnostic prenne corps : celui de l'assurance et de l'insuffisance du nombre de professionnels compétents et indépendants capables d'offrir pour un coût économiquement supportable un diagnostic complet.

---

Date de publication : 28 avril 2003

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, Nicolas LIEBAULT, Hélène ROQUE