

N° 95  
Octobre  
2005

# ANIL HABITAT ACTUALITE



## SOMMAIRE

	LE RESEAU	Page 2
ETUDES ET COMMENTAIRES DE NOS PARTENAIRES		Page 3
	ACTUALITE JURIDIQUE	Page 7
	PROPOSITIONS, PROJETS	Page 29
	FENETRE SUR ...	Page 34

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

## LE RESEAU

### AG DE L'ANIL / INVESTISSEMENT LOCATIF : A QUI PROFITE LE DISPOSITIF ROBIEN ?

Le débat organisé par l'ANIL, à l'occasion de son assemblée générale, le **30 novembre 2005** aura pour thème l'investissement locatif et les effets du dispositif « Robien » sur le marché. Y participeront Jean-Luc Berho, secrétaire confédéral de la CFDT, vice-président de l'Union d'économie sociale pour le logement ; François Delarue, directeur général de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction ; Jean-Pierre Giacomo, président de la Confédération nationale du logement ; Paul-Louis Marty, délégué général de l'Union sociale pour l'habitat ; René Pallincourt, président de la Fédération nationale de l'immobilier ; Philippe Pelletier, président de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat ; Marc Pigeon, président de la Fédération des promoteurs-constructeurs. Claude Taffin, directeur des études économiques et financières à l'USH, animera le débat qui sera introduit par les constats des ADIL représentés par Hélène Roque, directrice de l'ADIL du Tarn et Jack Dupé, directeur de l'ADIL d'Ille-et-Vilaine.

### CONFERENCE INTERREGIONALE «GRAND EST» DES ACTEURS DE L'HABITAT 27 octobre 2005, Saline royale d'Arc-et-Senans

A l'initiative du Conseil général du Doubs, de l'ANIL, de l'ANAH et de l'Union sociale pour l'habitat et avec la participation de l'Union d'économie sociale pour le logement, la conférence interrégionale des acteurs de l'habitat qui se tiendra le 27 octobre prochain à la Saline royale d'Arc et Senans, aura pour thème « la délégation des aides publiques au logement : un enjeu de nouveaux partenariats pour plus et mieux ».

Cette journée s'organise autour de trois tables rondes :

- « La délégation de compétences : est-ce un choix politique en réponse aux enjeux d'aujourd'hui ? » ;
- « Définition, suivi et évaluation des politiques locales de l'habitat : quels dispositifs d'observation et d'aide à la décision » ;
- « Vers quels partenariats au plan local ? Cohérence, recomposition des rôles et contribution de chacun des acteurs ».

### LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE (journée nationale d'échanges à Nîmes)

Le Pôle national de lutte contre l'habitat indigne organise plusieurs fois par an, des journées nationales d'échanges dont l'objet est de voir se développer le plus rapidement possible à l'échelle locale, des dispositifs de lutte contre l'habitat indigne en s'appuyant sur le partage d'informations et de savoir-faire.

La journée qui a lieu à Nîmes le 4 octobre dernier s'inscrivait dans cette perspective. Elle a été organisée par le Pôle national et l'ADIL du Gard, en liaison avec la préfecture, la DDE et la DDASS.

Les interventions de cette journée ont mis l'accent, notamment, sur les aspects sociaux de la lutte contre l'habitat indigne et sur le droit des occupants.

Cette rencontre a été l'occasion pour l'ADIL du Gard de définir les actions d'une ADIL dans la lutte contre l'habitat indigne et de présenter le dispositif partenarial de traitement des signalements de non décence de l'habitat qu'elle anime depuis mars 2005.

Tourné vers les locataires en résidence principale (allocataires ou non-allocataires, avec une priorité pour les publics du PDALPD), ce dispositif vise principalement :

- à ne pas laisser sans réponse, les plaintes spontanées des occupants sur le mauvais état de leur logement ;
- à coordonner la vérification technique du logement, l'information des occupants, le traitement administratif du dossier d'aide au logement, et le travail social éventuel.

La CAF du Gard doit prendre le relais de la DDASS pour le financement de cette action en 2006.

Egalement impliquée dans le dispositif d'éradication de l'habitat indigne de son département, l'ADIL des Bouches-du-Rhône propose des journées de formation sur la lutte contre l'habitat indigne, les rapports locatifs et le contentieux du logement pour les acteurs de l'habitat.

Pour les élus du département des Bouches-du-Rhône, une action spécifique est réalisée dans le cadre du programme de formations proposées par l'Agence Technique Départementale (ATD 13). Elle s'inscrit dans une convention de partenariat conclue entre l'ATD et l'ADIL concernant la formation des élus en matière de logement, les formations portant sur l'éradication de l'habitat indigne étant animées par l'ADIL et la DDASS.

Cette rencontre a également permis de faire un point sur le dispositif relatif à la décence des logements (loi SRU : 13.12.00 ; décret du 30.1.02) et sur les difficultés de sa

mise en œuvre : les obstacles rencontrés par les occupants pour faire valoir leurs droits ont été soulignés par la Fondation Abbé Pierre, et la vice-présidente du Tribunal d'instance a indiqué que trop souvent les contentieux relatifs à la décence sont portés devant les tribunaux à l'occasion d'un impayé et d'une demande de résiliation de bail. En défense, le locataire tente de montrer que l'impayé était justifié par la non-exécution de travaux incombant au propriétaire ou encore par la présence de désordres ou de non-conformités techniques affectant le logement, mais l'exception d'inexécution est rarement admise.

L'ANIL a complété cet état des lieux en présentant les premières orientations de la jurisprudence sur cette question. Trop fréquemment, il est constaté que le locataire quitte son logement avant que la procédure judiciaire soit menée à son terme ; des dommages et intérêts lui sont accordés en compensation de son préjudice mais la condamnation à l'exécution des travaux n'est pas demandée. Les éléments de jurisprudence sur le droit des occupants, lorsque les logements font l'objet d'arrêtés d'insalubrité ou de péril, ont également fait l'objet d'un premier éclairage (cf. [www.anil.org](http://www.anil.org) : questions-réponses).

Les éléments de la réforme par ordonnance du dispositif de lutte contre l'habitat indigne ont ensuite été exposés par Nancy Bouché, présidente du Pôle national de lutte contre l'habitat indigne (cf. § Proposition, projet).

## ETUDES ET COMMENTAIRES

DE NOS PARTENAIRES

### LES DEPENSES DE LOGEMENT DES MENAGES AUGMENTENT PLUS QUE LEUR REVENU

*Claire Plateau – Note de synthèse du SES n°158*

Selon le Compte du logement, la dépense nationale de logement a connu, en 2003, une hausse très vigoureuse de 5,7 %. Cette augmentation, la plus forte de la décennie, intervient alors que l'économie française est au creux de la vague : en effet, le produit intérieur brut ne progresse que de 2,0 % (en valeur) et le revenu disponible des ménages de 2,3 %. La dépense nationale de logement représente désormais 21,4 % du PIB, soit 0,8 % de plus qu'en 2002.

Cette dépense, d'un montant total de 333 milliards d'euros, se décompose en deux parts : les dépenses

courantes, induites par l'usage du logement, en représentent 70,5 %, les 30 % restant étant constitués par les dépenses d'investissement (28,1%) et, accessoirement, par les flux financiers (un peu plus de 1,4 %). Les deux principaux postes ont fortement augmenté : + 6,0 % pour les dépenses courantes et + 4,9 % pour l'investissement.

*Le poids des dépenses courantes de logement dans le revenu des ménages augmente*

La croissance des dépenses courantes est imputable au premier chef (3,8 %) aux loyers ; l'impact des dépenses d'énergie et des charges est beaucoup plus modéré, respectivement 1,7 % et 0,5 %. En 2003, un locataire du secteur privé dépense en moyenne 6 700 euros pour se loger et un locataire du secteur social 5 800 euros, montants en augmentation de 4,6 % et 4,8 % par rapport à 2002. Dans le même temps, les aides personnelles, qui sont très majoritairement versées aux locataires, n'ont progressé que de 1,2 %. La part du revenu des ménages consacrée aux dépenses courantes de logement est, de ce fait, en augmentation : elle atteint 21,8 %, contre 21,0 % en 2002.

*Dynamisme de l'investissement*

Les dépenses d'investissement atteignent 93,7 milliards d'euros, soit 4,4 milliards de plus que l'année précédente. Cette progression tient pour l'essentiel, comme en 2002, au dynamisme de la construction neuve qui représente la plus grande part de l'investissement et enregistre une croissance, en valeur, de 4,7 %.

### ENQUETE TYPOLOGIQUE 2004 SUR LE SURENDETTEMENT

*Banque de France- septembre 2005*

Cette enquête exhaustive porte sur l'ensemble des dossiers traités par les commissions de surendettement. Il s'agit de la deuxième enquête du genre, la première ayant été réalisée en 2001. Elle permet donc, non seulement de cerner les caractéristiques des surendettés, d'analyser les causes de surendettement et son traitement, mais aussi d'observer les évolutions intervenues en trois ans.

*Une majorité de personnes seules ou de familles monoparentales, à faible revenu*

Près des deux tiers (64 %) des surendettés sont célibataires, divorcés ou veufs : leur proportion est en augmentation par rapport à 2001 (58 %) et elle a plus que doublé depuis les années 1990. Entre 2001 et 2004, c'est l'augmentation de la part des divorcés ou séparés qui explique pour l'essentiel cet accroissement.

53 % des surendettés ont au moins une personne à charge, proportion en légère diminution par rapport à 2001.

On note une augmentation de l'âge moyen : la part des 55 ans et plus s'accroît, alors que celle des moins de 35 ans régresse. La répartition par catégorie socio-professionnelle est stable, avec toujours une prédominance des ouvriers et employés et une légère baisse de la part des chômeurs et inactifs (34 % contre 32 % en 2001).

Près de 45 % des surendettés ont des revenus inférieurs au SMIC, seuls 30 % perçoivent plus de 1 500 € par mois. 10 % seulement possèdent un patrimoine immobilier, et un pourcentage encore plus faible (8 %) dispose d'une épargne.

### Les accidents de la vie, première cause d'endettement

De façon plus marquée encore qu'en 2001, la plupart des cas de surendettement sont consécutifs à des accidents de la vie (perte d'emploi, maladie, divorce...) ayant entraîné une diminution des ressources. Ces situations d'endettement dit « passif » représentent 73 % des dossiers, soit 9 % de plus qu'à l'enquête précédente. La perte d'un emploi est, à elle seule, à l'origine de 31 % des situations de surendettement, l'éclatement des couples ou le décès du conjoint en expliquent pour leur part 17 %.

### L'endettement immobilier continue de diminuer

L'endettement est en général mixte, constitué à la fois de crédits et d'arriérés de charges courantes. L'endettement financier est souvent prédominant, et la part des crédits à la consommation augmente. Le poids des charges impayées afférentes au logement (loyer, électricité, gaz...) s'est, lui aussi, sensiblement accru. En revanche, la part de l'endettement immobilier continue à se réduire : il n'intervient que dans 10 % des dossiers (15 % en 2001).

### L'apurement des dettes envisageable dans une minorité de cas

Le redressement de ces situations est la plupart du temps très difficile, voire impossible, car la capacité de remboursement – la part de revenu au-delà du minimum nécessaire à la subsistance du ménage – est le plus souvent très faible (au plus égale au RMI dans 74 % des cas), voire inexistante (32 %). Sauf exception, la seule solution est alors la procédure de rétablissement personnel.

Dans les autres cas, les commissions s'efforcent d'élaborer des plans conventionnels de redressement. La mise en place de la procédure de rétablissement

personnel explique vraisemblablement qu'elles aient moins souvent que par le passé recours à des moratoires de l'ensemble des dettes (26 % contre 32 %). Les plans, d'une durée majoritairement inférieure à 5 ans, s'appuient, dans les trois quarts des cas sur des mesures de rééchelonnement des dettes. Les commissions parviennent, en outre, à négocier d'importantes réductions, voire l'annulation des taux d'intérêt. Les abandons de créance sont, en revanche, rarissimes.

Dans le cas où un accord amiable s'avère impossible, les commissions peuvent formuler des recommandations en vue de leur homologation par le juge : rééchelonnement, réduction de taux d'intérêt, moratoires de plus ou moins longue durée sont les mesures les plus fréquemment proposées.

Les « redépôts » de dossiers représentent 32 % de l'ensemble des dossiers déposés : les causes principales de « redépôt » sont l'expiration d'un moratoire ou la survenance d'un événement imprévu. 6 % seulement sont motivés par l'échec dans l'exécution du plan.

## DONNEES GENERALES CHIFFREES SUR LES AIDES PERSONNELLES AU LOGEMENT DGUHC

A l'occasion de la présentation au Conseil national de l'habitat des barèmes de revalorisation des aides au logement pour 2005, ont été remises les données générales chiffrées établies par la DGUHC :

13,9 milliards d'euros de prestations d'aides personnelles au logement ont été versées en 2004 à 6,055 millions de ménages.

### Les prestations versées en 2004

	Unité : milliard d'€			
	APL	ALS	ALF	Total
Locatif	5,7	4,1	2,8	12,6
Accession	0,6	0,1	0,6	1,3
<b>TOTAL</b>	<b>6,3</b>	<b>4,2</b>	<b>3,4</b>	<b>13,9</b>

Source : balances comptables 2004 CNAF et CCMSA (montants arrondis à la centaine de millions)

Sur les 13,9 milliards d'euros d'aides versées, celles attribuées en AL (ALF + ALS) sont sensiblement plus importantes qu'en APL. Les aides au secteur locatif, très nettement majoritaires, représentent 91 % des prestations. Les aides servies aux étudiants peuvent être estimées à environ 1,1 milliard d'euros, dont 901 millions d'euros en ALS.

**Les bénéficiaires au 31 décembre 2004**

(arrondis en milliers)	APL	ALS	ALF	Ensemble
<b>Locatif</b> (hors foyers)	2 077	1 835	904	4 816
Foyers	227	331	< 1	558
<b>Total locatif</b>	<b>2 304</b>	<b>2 166</b>	<b>904</b>	<b>5 374</b>
<b>Accession</b>	282	68	330	680
<b>Total</b>	<b>2 586</b>	<b>2 234</b>	<b>1 235</b>	<b>6 055</b>
<i>Dont étudiants</i>	<i>106</i>	<i>592</i>	<i>10</i>	<i>708</i>
<i>Dont boursiers</i>	40	180	3	223

Source : statistiques de bénéficiaires CNAF et CCMSA au 31 décembre 2004 (Répartition entre location hors foyers et foyers estimée pour la CCMSA ; étudiants boursiers estimés sur la base de la répartition décembre 2003).

Les locataires (y compris les résidents de foyers) représentent 89 % des bénéficiaires. Parmi ceux-ci, les ménages locataires dans le parc non conventionné, qui bénéficient de l'AL, sont majoritaires (57 %). Par ailleurs, 558 000 ménages hébergés dans des foyers (foyers de personnes âgées, de travailleurs migrants, de jeunes travailleurs, de personnes handicapées, de résidences sociales et maisons-relais en APL, résidences universitaires, maisons de retraite, foyers de jeunes travailleurs en ALS) bénéficient d'une aide au logement ; ils représentent 10 % des locataires. Enfin, avec 708 000 bénéficiaires, les étudiants représentaient globalement en décembre 2004, 13 % des locataires percevant une aide au logement et 12 % de l'ensemble des bénéficiaires. 32 % des étudiants bénéficiaires sont boursiers.

**Une majorité de « petits ménages »**

3,5 millions de ménages sont composés d'une personne seule ou d'un couple sans enfant : ces « petits ménages » représentent ainsi plus de la moitié des bénéficiaires (57 %).

Les personnes âgées de plus de 65 ans constituent une part importante de ces effectifs (environ 16 % des bénéficiaires). Les jeunes de moins de 25 ans non étudiants sont environ 400 000.

**Des revenus très modestes**

73 % des **locataires** (hors étudiants) ont un revenu inférieur au SMIC.

- 25 % ont entre 1 et 2 SMIC.

- 2 % ont plus de 2 SMIC.

84 % des **accédants** ont un revenu inférieur à 2 SMIC.

- 64 % ont un revenu compris entre 1 et 2 SMIC.

- 20 % ont un revenu inférieur à 1 SMIC.

- 16 % ont 2 à 3 SMIC.

- aucun n'a un revenu supérieur à 3 SMIC.

Fin 2001, 98 % des locataires avaient un revenu inférieur à 2 SMIC et 73 % à 1 SMIC.

Le profil des accédants est sensiblement différent de celui des locataires. Un projet d'accession à la propriété nécessite généralement un effort financier supplémentaire des ménages, si bien qu'en accession, la part des bénéficiaires disposant de revenus inférieurs au SMIC est plus faible que celle observée en locatif. Mais il n'en demeure pas moins que les accédants bénéficiaires sont des familles de salariés modestes puisque 84 % d'entre eux ont des ressources n'excédant pas 2 SMIC.

**Le nombre de bénéficiaires est en légère baisse depuis 2000**

Après une très importante croissance due au bouclage de l'ALS de 1991 à 1996, le nombre de bénéficiaires a cru de façon modérée, puis a baissé à partir de 2000.

Depuis 1991 (début du bouclage), l'effectif total des bénéficiaires s'est accru de 34 %, passant de 4,7 à un maximum de 6,3 millions en 1998. Cet accroissement a été particulièrement important dans les années 1992 (+ 8,9 %), 1993 (+ 8,2 %) et 1994 (+ 4,7 %), années de mise en œuvre effective de l'extension de l'ALS à l'ensemble du territoire ; pendant ces années, le nombre de bénéficiaires de l'ALS locative augmentait respectivement de 36,4 % en 1992, 21,8 % en 1993 et 9,5 % en 1994.

Depuis l'achèvement du « bouclage », l'évolution n'est plus liée qu'à celle du nombre de ménages (croissance de la population, comportements de décohabitation), de leur revenu et aux modifications de la réglementation (par exemple, une augmentation des loyers plafonds supérieure à celle des loyers réels conduit à élargir le champ des bénéficiaires).

Depuis 2000, les effectifs diminuent lentement. La quasi stagnation des effectifs en location se conjugue avec la poursuite de la décroissance des bénéficiaires en APL accession. Cette décroissance continue à un rythme d'environ 50 000 par an : la clôture des anciennes générations de prêts conventionnés n'est, en effet, pas compensée par l'arrivée des nouveaux bénéficiaires qui accèdent avec un PC/PAS.

**PROPOSITIONS POUR AMELIORER LA SECURITE DES LOGEMENTS**

*Rapport Patrick Dutreligne /Philippe Pelletier*

Conformément à la mission qui leur a été confiée début septembre par Jean-Louis Borloo, ministre de l'Emploi, de la Cohésion sociale et du Logement, Patrick Dutreligne, délégué général de la Fondation abbé Pierre et Philippe Pelletier, président de l'ANAH, Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat, ont remis leur rapport sur la sécurité dans les immeubles d'habitation.

Se fondant sur l'expertise de plus de cent cinquante spécialistes (services de sécurité incendie, maîtres d'ouvrage, gestionnaires, administrations, collectivités locales, associations...) et sur l'expérience notamment de la Grande Bretagne, les rapporteurs ont dans un très bref délai (un mois) élaboré vingt cinq propositions regroupées autour de trois axes.

### **L'amélioration de la connaissance**

L'INSEE, l'enquête nationale logement, la Fondation Abbé Pierre, la DGUHC, l'ANAH, le Pôle national de lutte contre l'habitat indigne, Filocom... sont autant de sources qui apportent des éclairages partiels sur l'habitat dégradé (logements inconfortables, suroccupés, nombre d'immeubles frappés d'un arrêté d'insalubrité ou de péril, copropriétés dégradées, campings, hôtels meublés, résidences sociales, squats, nombre de logements ayant fait l'objet d'une coupure d'eau...); mais il n'existe pas, au plan national, de données de cadrage synthétiques permettant d'appréhender précisément l'ensemble des formes d'habitat indigne ou précaire, ni l'ampleur des accidents touchant à la santé et la sécurité des personnes. Partant de ce constat, Patrick Doutreligne et Philippe Pelletier proposent d'enrichir l'enquête nationale sur le logement de l'INSEE de données relatives aux situations d'atteinte à la sécurité ou à la santé des personnes dans l'habitat, de mieux connaître les situations de suroccupation des logements (mais le rapport ne dit pas comment) et de développer une base de données France entière sur les sinistres, leurs causes, (gaz, électricité) et leurs conséquences (blessés, décès).

### **La sensibilisation des personnes, préalable au renforcement de leur sécurité dans les logements**

En raison d'une sensibilisation insuffisante de l'ensemble de la population vis-à-vis des risques de santé dans l'habitat et en particulier vis-à-vis du risque d'incendie, des sinistres qui peuvent être techniquement maîtrisés ont des conséquences mortelles qui pourraient être évitées par un comportement averti : principalement en n'entrant pas dans la fumée qui provoque une intoxication extrêmement rapide.

L'obligation d'installer un détecteur avertisseur autonome de fumée (DAAF) devrait être prévue dans les constructions neuves à usage d'habitation ; en revanche, le rapport préconise de reporter cette obligation de quelques années dans les locaux d'habitation existants. Il serait vain, voire imprudent de le rendre obligatoire dès à présent. L'efficacité d'équipements permettant de détecter la fumée est en effet conditionnée par leur entretien régulier (changement de la pile une fois par an et de l'appareil tous les 5 ans). La proposition de loi adoptée en première lecture à l'Assemblée Nationale le

13 octobre, va dans ce sens, puisque son application est prévue au plus tard 5 ans à compter de sa publication (*cf. § Propositions, projets*).

S'appuyant sur l'exemple de la Grande Bretagne, ces deux constats conduisent les rapporteurs à proposer une campagne de communication massive (médias, écoles, collectivités locales, missions de prévention pour les services incendie et de secours) visant à apprendre les comportements adaptés en cas d'incendie et à inciter dans un premier temps les occupants, on seulement à s'équiper d'un DAAF, mais à veiller à son entretien.

Cette incitation pourrait être accompagnée d'une réduction d'impôt sur le revenu, ou de taxe d'habitation ou solution plus incertaine de la prime d'assurance multirisques habitation. L'installation d'un DAAF dans le logement des personnes vulnérables devrait être gratuite après la phase de sensibilisation.

Lorsque la moitié environ des ménages se seront spontanément équipés, l'obligation d'installer un DAAF pourrait être étendue à l'ensemble des logements.

Sans généraliser les normes électriques nouvelles aux constructions anciennes, le rapport recommande d'adapter à leur égard des règles qui assurent une sécurité suffisante pour garantir l'intégrité des populations.

L'obligation de réaliser, préalablement à la vente d'un logement, un diagnostic relatif à la sécurité-incendie, à l'électricité et au gaz préconisée par le rapport, pourrait à la demande de Jean-Louis Borloo être introduite dans le projet de loi « Pour un engagement national pour le logement » qui doit être débattu à l'automne. Il complèterait ou modifierait le dossier de diagnostic technique, qui n'est pas encore en vigueur mais comprend en l'état actuel des textes (ordonnance du 8 juin 2005) six constats : exposition au plomb, amiante, termites, installation intérieure de gaz naturel, risques naturels et technologiques et le diagnostic de performance énergétique. A noter : l'état concernant l'installation intérieure du gaz devrait être étendu à tout type de gaz : *cf. § Propositions, projets*.

### **La modification des procédures pour l'intervention publique**

Les immeubles les plus dégradés, souvent occupés par des personnes vulnérables et parfois gérés par des associations, justifient un traitement particulier qui passe par des mesures visant à accélérer les procédures pour faire cesser le risque d'exposition au danger des occupants et permettre d'agir quel que soit le statut d'occupation ou la situation administrative des personnes.

La loi SRU du 13 décembre 2000 et la loi d'orientation et de programmation pour la ville du 1<sup>er</sup> août 2003 ont amélioré les procédures, mais elles demeurent hétérogènes.

Afin de favoriser le traitement des immeubles très dégradés, il est proposé d'intégrer leur repérage aux plans locaux de l'habitat et d'améliorer l'intervention publique, notamment en homogénéisant les procédures actuelles relatives à la responsabilité du relogement, les hôtels meublés, le traitement de l'urgence en insalubrité et la procédure de péril.

En ce sens, sera prochainement promulguée l'ordonnance relative à la lutte contre l'habitat indigne, mais les rapporteurs préconisent d'aller plus loin, grâce à plusieurs mesures :

- le renforcement du pouvoir général de police des maires qui seraient dotés de la faculté de réaliser des travaux d'office sur la base d'obligations réglementaires élargies ;
- l'élaboration d'un dispositif législatif tendant à confier à une autorité unique (Etat avec faculté de délégation de compétence), la mise en œuvre d'une procédure unique d'éradication des immeubles insalubres ; à la demande du ministre Jean-Louis Borloo une réflexion à ce sujet sera conduite par la DGUHC ;
- la garantie, en cas d'expulsion pour raisons de sécurité, d'une priorité de relogement ;
- l'extension de la procédure d'expropriation, dite loi Vivien, aux immeubles menaçant ruine avec interdiction définitive d'habiter.

L'amélioration de l'efficacité de l'intervention publique dans les immeubles très dégradés passe également par l'instauration de moyens d'actions coordonnées entre plusieurs intervenants aux compétences variées.

Il est ainsi proposé, et Jean-Louis Borloo a donné son accord pour le faire vite, de créer au sein de chaque préfecture un groupement d'intervention pour la santé et la sécurité des personnes dans les immeubles (GISPI) qui regrouperait différents services administratifs et disposerait notamment :

- de compétences pluridisciplinaires : compétences techniques pour réaliser les diagnostics ; compétences juridiques pour déterminer les procédures à mettre en œuvre ; compétences opérationnelles pour suivre les arrêtés, leur mise en œuvre et procéder le cas échéant aux travaux d'office ;
- de moyens financiers pour mener les procédures et réaliser les travaux d'office ;
- de droits d'attribution en matière d'hébergement et de relogement ;
- d'un droit d'expropriation pour le compte de l'Etat ;

- d'un pouvoir de saisine du procureur de la République ;
- de l'appui des services fiscaux pour le recouvrement des échéances ;
- de l'appui de forces de l'ordre pour évacuer et fermer les immeubles.

Placé sous l'autorité de l'Etat, le GISPI interviendrait à la demande des autorités nationales ou municipales en charge respectivement des procédures d'insalubrité, de péril, de mise en sécurité des équipements communs des immeubles collectifs ou de saturnisme. Sa création ne nécessite pas d'intervention législative, mais une coordination interministérielle.

Enfin, pour améliorer les moyens financiers existants, les rapporteurs proposent d'étendre les subventions de l'ANAH aux travaux de démolition destinés à la résorption d'immeubles et d'îlots insalubres ; de créer un fonds d'urgence géré par l'ANAH permettant aux associations en charge de la gestion d'immeubles très dégradés d'y réaliser des travaux de sécurité de première urgence et la constitution d'un fonds d'aide au relogement d'urgence (FARU) mis à disposition des préfets. Jean-Louis Borloo a confirmé que les 50 millions d'euros annoncés par le Premier ministre étaient d'ores et déjà disponibles pour les travaux d'urgence et de mise en sécurité ; ils seront délégués à la SONACOTRA, au FASILD et à l'ANAH.

## ACTUALITE JURIDIQUE

### FINANCEMENT

#### ■ CREDIT HYPOTHECAIRE / SIMPLIFICATION DE LA PROCEDURE DE SAISIE IMMOBILIERE (loi du 26.7.05 : JO du 27.7.05)

L'article 24 de la loi pour la confiance et la modernisation de l'économie autorise le gouvernement à prendre, par ordonnance les mesures nécessaires pour modifier les dispositions du Code civil, afin de développer le recours à l'hypothèque en garantie d'un crédit immobilier, notamment au profit des particuliers. Les mesures envisagées à cette fin sont la création du crédit hypothécaire rechargeable, du prêt viager hypothécaire et la simplification de la mainlevée de l'inscription hypothécaire, ainsi que la diminution de son coût, conjuguées à des dispositions appropriées de protection du consommateur.

La simplification de la mainlevée de l'inscription hypothécaire et la réduction de son coût ont pour but de

supprimer ces inconvénients liés à l'hypothèque en cas de vente, de remboursement anticipé ou de refinancement, événements obligeant la plupart du temps à procéder à la mainlevée de l'hypothèque, c'est-à-dire à une inscription mettant fin aux effets de l'hypothèque. Par l'institution du crédit hypothécaire rechargeable, le législateur entend permettre l'obtention de nouveaux prêts garantis par une hypothèque déjà inscrite, lorsqu'une partie du premier prêt a déjà été amortie ou que le bien s'est revalorisé. Enfin, le prêt viager hypothécaire pourrait être consenti à des personnes physiques âgées, propriétaires de leur logement, le prêt étant garanti par la valeur du logement, et remboursé en cas de décès ou de libération du logement.

Le gouvernement est également autorisé à prendre par ordonnance des mesures visant à réformer les dispositions relatives à la saisie immobilière et à la procédure de distribution du prix de vente des immeubles, pour simplifier les procédures civiles d'exécution immobilières et les rapprocher des procédures civiles d'exécution mobilières, renforcer le contrôle du juge et favoriser la vente amiable.

*(Les ordonnances correspondantes devront être prises dans un délai de 9 mois à compter de la publication de la loi).*

En complément, le gouvernement est autorisé à aménager et modifier par voie d'ordonnance toutes dispositions de nature législative permettant d'assurer la mise en œuvre et de tirer les conséquences des modifications apportées par les dispositions ci-dessus.

*(Les ordonnances correspondantes devront être prises dans un délai de 12 mois à compter de la publication de la loi).*

### ■ 1% LOGEMENT / MODIFICATION DU SEUIL DE SALARIES (ordonnance du 2.8.05 : JO du 3.8.05)

Dans le cadre des mesures d'urgence pour l'emploi que le gouvernement a été habilité à prendre par ordonnance, l'une des six ordonnances du 2 août 2005 relevant certains seuils de prélèvements obligatoires, fait passer de 10 à 20 salariés le seuil minimum à partir duquel les entreprises du secteur privé non agricole sont tenues de verser une participation à l'effort de construction.

Pour mémoire cette participation qui représentait à l'origine 1 % de la masse salariale a été progressivement abaissée pour atteindre depuis 1992, 0,45 % au moins des rémunérations versées par les entreprises au cours de l'exercice écoulé.

En contrepartie, l'UESL percevra de l'Etat, dans les conditions déterminées par la loi de finances, une compensation de la diminution éventuelle des cotisations des entreprises.

Sous réserve d'une confirmation des pouvoirs publics, cette nouvelle mesure devrait s'appliquer pour la participation des employeurs due en 2006, sur la base des rémunérations versées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2005.

En pratique, l'UESL précise que la compensation financière assurée par l'Etat devrait permettre aux organismes 1 % logement de continuer à instruire dans les mêmes conditions, les demandes émanant des salariés d'entreprises de 10 à 20 salariés et relatives aux divers produits et services du 1 % logement (*cf. Flash UESL septembre 2005*).

En tout état de cause, ne sont pas du tout affectés par ce changement de seuil, les prêts et aides accordés aux salariés du « secteur assujéti », c'est-à-dire les Pass-travaux et les Loca-pass.

Dans certains cas, en effet, le prêt ou l'aide 1 % est attribué aux salariés d'une « **entreprise assujéti** » : entreprise du secteur privé, autre qu'agricole, employant au moins 10 salariés (désormais 20 salariés), à l'exception de l'Etat, des collectivités locales et de leurs établissements publics administratifs, ainsi que des employeurs relevant du régime de sécurité sociale agricole : exploitants agricoles, coopérateurs, caisses de mutualité sociale agricole.

Dans d'autres cas, le prêt ou l'aide 1 % est attribué aux salariés d'une entreprise du « **secteur assujéti** » : il s'agit des mêmes entreprises, mais quel que soit le nombre de salariés.

### ■ EPARGNE LOGEMENT / CEL / NOUVEAUX TAUX (avis Minefi : JO du 13.7.05)

Le taux de rémunération de l'épargne accordé au titre d'un compte épargne logement est modifié pour les comptes ouverts à compter du 1<sup>er</sup> août 2005 : le taux de rémunération des CEL passe à 1,25 % (il était de 1,50 % pour la période précédente) ; le taux d'intérêt actuariel des prêts accordés au titre des comptes épargne logement à partir d'intérêts acquis à compter du 1<sup>er</sup> août 2005 passe de ce fait à 2,75 % (contre 3 % précédemment).

### ■ PAS / PLAFONDS DE RESSOURCES / ZONAGE " ROBIEN " (arrêté du 25.8.05 : JO du 2.9.05)

La classification des communes en zones A, B et C utilisée pour le dispositif " Robien " (arrêté du 19.12.03 : JO du 21.12.03), déjà appliqué au " Nouveau prêt à 0 % " se substitue au découpage " Ile-de-France /



province " pour l'appréciation des conditions de ressources en prêt PAS.

Les plafonds de ressources sont inchangés. Les plafonds de la zone " Ile-de-France " correspondent désormais au plafond de la zone A. Les plafonds de la zone " province " correspondent aux plafonds communs de la zone B ou C.

Ces modifications s'appliquent exclusivement aux PAS métropole et concerneront les offres de prêt émises à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006.

#### ■ PC / PAS : taux de référence au 1.9.05 (avis SGFGAS n°20 du 1.8.05)

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> septembre 2005 est fixé à 3,35 % contre 3,65 % depuis le 1<sup>er</sup> avril 2005.

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

Prêts à taux fixes (annuités constantes, progressives ou indexées)	PC métropole et PAS-DOM	PAS métropole
Prêts ≤ 12 ans	5,65 %	5,05 %
Prêts > 12 ans et ≤ 15 ans	6,85 %	5,25 %
Prêts > 15 ans et ≤ 20 ans	6,0 %	5,40 %
Prêts > 20 ans	6,10 %	5,50 %
Prêts à taux variables ou révisables (quelle que soit la durée du prêt)	5,65 %	5,05 %

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

#### ■ BANQUE POSTALE (décret du 30.8.05 : JO du 31.8.05)

La loi postale (cf. *Habitat Actualité* n° 94) a prévu que La Poste transfère à sa filiale financière l'ensemble des biens, droits et obligations de ses services financiers. Le décret prévoit que la date d'effet de ce transfert est fixée au 31 décembre 2005. Un arrêté doit préciser les modalités d'application de cette mesure.

A compter de cette même date, la Caisse nationale d'épargne n'est plus habilitée à recevoir des dépôts d'épargne logement.

#### ■ ALLOCATION LOGEMENT/IMPAYES/RETABLESSSEMENT APRES PROTOCOLE (décret du 13.9.05 : JO du 15.9.05)

Les mesures qui avaient été prises pour l'APL en mai 2005 (cf. [www.anil.org](http://www.anil.org) : questions-réponses) sont étendues à l'allocation logement (AL), dans des termes quasiment identiques.

- La première mesure concerne les conditions dans lesquelles le versement du rappel d'allocation logement peut être obtenu dans le parc social, pour la période allant de la résiliation du bail à la conclusion du protocole (cf. *Habitat Actualité spécial « Cohésion sociale », janvier 2005*). Après avoir approuvé le plan d'apurement, condition nécessaire au bénéfice de l'aide pour l'avenir, l'organisme payeur (généralement la CAF) fixe les modalités du versement du rappel de l'aide pour la période comprise entre l'interruption du versement de l'aide et la signature du protocole. En fixant ces modalités, l'organisme payeur doit tenir compte de la situation financière du bénéficiaire et du plan de résorption de la dette établi avec le bailleur. Le versement du rappel d'aide peut s'effectuer, soit en une seule fois si le montant du rappel ou de la dette sont peu élevés, soit par versements semestriels échelonnés sur la durée du plan d'apurement et sous réserve de sa bonne exécution. Dans ce cas, le premier versement est effectué trois mois après la reprise du paiement par l'occupant des échéances prévues par le protocole.

Si l'occupant ne respecte pas les conditions du protocole, le bailleur doit en informer l'organisme payeur qui suspend le versement du rappel. L'aide est maintenue pendant 6 mois au maximum, délai au cours duquel un nouveau plan d'apurement doit être négocié entre l'occupant et le bailleur (ce plan fait l'objet d'un avenant au protocole, la durée totale du protocole ne pouvant excéder 5 ans). A défaut, l'aide est suspendue.

- La deuxième mesure concerne l'assouplissement des conditions de versement de l'AL en cas d'impayés de loyer, avant résiliation du bail et ce, quel que soit le bailleur.

Jusqu'à présent, en cas d'impayés de loyer, le maintien de l'AL était subordonné à la mise en place d'un plan d'apurement et au respect de celui-ci, le cas échéant après sollicitation d'un dispositif d'aide tel que le FSL. Dorénavant, même en cas de retard dans la mise en place du plan d'apurement ou de difficultés dans l'exécution de celui-ci, l'organisme payeur peut décider du maintien de l'AL dès lors que le locataire s'acquitte du paiement du loyer courant.

En outre, le texte prévoit expressément que lorsque le débiteur a saisi la commission de surendettement, le versement de l'AL est maintenu pendant les 6 mois nécessaires à la commission pour décider de l'orientation du dossier et qu'à réception du plan de redressement élaboré devant la commission, le versement de l'AL est maintenu sous réserve de la reprise du paiement du loyer ou de l'échéance d'emprunt et du respect des conditions prévues par la commission de surendettement.

### ■ ANAH (instruction du 27.6.05)

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005, l'ANAH peut conventionner des logements sur l'ensemble du territoire tant en secteur diffus que dans des secteurs programmés -OPAH ou Programme d'intérêt général (décret du 23.12.05). L'instruction du 27 juin précise que les taux de subvention de l'ANAH sont identiques pour tout logement conventionné à l'APL depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005, quelle que soit sa situation géographique. Par cohérence, la même mesure est adoptée pour les logements à loyer intermédiaire. Figure en annexe de l'instruction le rappel des taux de subvention selon la nature de l'opération.

### ■ ANAH / AIDES A L'INGENIERIE (instruction du 12.7.05)

Jusqu'en décembre 2004, les aides publiques à l'ingénierie étaient assurées sur des crédits Etat. A compter de l'année 2005, afin de mieux prendre en compte les objectifs prioritaires recherchés par l'ANAH et donner une meilleure efficacité aux études réalisées ainsi qu'à leur impact sur les programmes mis en œuvre, c'est le budget de l'ANAH qui prend en charge les aides à l'ingénierie des programmes.

L'instruction a pour objet de préciser, dans le cadre des secteurs opérationnels, le contenu des missions d'ingénierie qui peuvent être subventionnées par l'ANAH, ainsi que les modalités d'attribution de ces aides.

Les programmes dont l'ingénierie peut être aidée par l'ANAH sont les opérations programmées d'amélioration de l'habitat et les programmes d'intérêt général, les programmes sociaux thématiques ainsi que les programmes traitant des copropriétés en difficulté (plans de sauvegarde des copropriétés et OPAH « copropriétés dégradées »).

Les prestations susceptibles d'être financées sont d'une part :

- les diagnostics préalables ;
- les études pré-opérationnelles ;
- les missions de suivi-animation ;
- les dispositifs d'évaluation ;

et d'autre part, les études et expertises, ainsi que les missions particulières dans le cadre des plans de sauvegarde.

Les études et l'animation des programmes locaux de l'habitat, des plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées, de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale et les opérations de résorption

de l'habitat insalubre irrémédiable, ne peuvent faire l'objet d'une aide de l'ANAH à l'ingénierie.

Peuvent bénéficier d'un aide à l'ingénierie : les collectivités territoriales, les établissements publics de coopération intercommunale et les syndicats mixtes ; les syndicats de copropriétaires d'immeubles en plans de sauvegarde et plus généralement tout maître d'ouvrage des prestations d'ingénierie décrites ci-dessus, personnes physiques ou morales, publiques ou privées.

Les modalités de calcul des subventions sont détaillées par nature d'opération. Les dispositions de l'instruction prennent effet au 1<sup>er</sup> septembre 2005.

### ■ RESPONSABILITE DE L'ETABLISSEMENT PRETEUR / APPRECIATION DES FACULTES DE REMBOURSEMENT (Cass. Civ. I : 12.7.05)

Par deux arrêts du même jour, la première chambre civile de la Cour de cassation complète la jurisprudence existante en matière de responsabilité de l'établissement dispensateur de crédit, en général, et en matière d'appréciation des capacités de remboursement de l'emprunteur, en particulier.

En effet, le banquier doit veiller à ce que l'emprunteur, en souscrivant un prêt immobilier ne prenne pas un engagement disproportionné par rapport à ses facultés de remboursement.

On retient qu'un établissement de crédit qui, dans l'appréciation des facultés de remboursement de l'emprunteur tient compte non seulement des ressources, dividendes perçus au moment de la souscription du prêt (qui à eux seuls étaient manifestement insuffisants pour faire face aux échéances), mais également des revenus à échoir au titre de ses activités secondaires, ne commet pas de faute.

En l'espèce, les emprunteurs avertis, cadres supérieurs, avaient créé une société ayant pour objet la réalisation d'opérations immobilières. Cette société allait vraisemblablement générer rapidement des ressources supplémentaires. En outre, ces emprunteurs avaient été condamnés l'année de l'octroi du prêt pour soustraction frauduleuse à l'établissement et au paiement de l'impôt.

En revanche, l'établissement de crédit qui accorde à un emprunteur profane (en l'espèce un investisseur particulier) un prêt excessif au regard de ses facultés de remboursement, manque à son devoir de mise en garde. En l'espèce il était manifeste que les facultés contributives des emprunteurs (revenus de la location compris) ne leur permettraient pas de faire face aux échéances du prêt souscrit.

## ■ CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION DU PRET / DEMANDE DE PRET DANS UN CERTAIN DELAI (Cass. Civ. III : 6.7.05)

Afin d'assurer la protection de l'emprunteur immobilier, la loi Scrivener prévoit que :

- tout contrat portant sur l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation financée par un prêt, est impérativement conclu sous la condition suspensive de l'obtention du ou des prêts dans un délai qui ne peut être inférieur à un mois ;
- lorsque le prêt n'est pas obtenu dans le délai convenu, toute somme versée d'avance par l'acquéreur à l'autre partie est immédiatement et intégralement remboursable sans retenue ni indemnité à quelque titre que ce soit.

Les praticiens, à tort ou à raison, ont vu très rapidement dans la combinaison de ces deux règles la possibilité pour l'acquéreur, soit de ne pas demander les prêts nécessaires, soit de les refuser s'il les obtenait, puis de se dégager de l'opération sans être tenu redevable d'une indemnité d'immobilisation.

Aussi ont-ils intégré dans les contrats des clauses complémentaires à ces deux règles. Parmi ces clauses, certaines imposent expressément à l'acquéreur un certain nombre de diligences : déposer dans un délai prévu au contrat une demande de prêt conforme aux caractéristiques prévues contractuellement, rendre compte de ses démarches auprès du vendeur, spécialement en lui notifiant la non obtention, sous peine de se voir refuser le bénéfice de la non réalisation de la condition suspensive d'obtention de prêt.

La doctrine avait considéré que de telles clauses étaient licites, dès lors que leur non respect n'était pas sanctionné par la déchéance du bénéfice de la non réalisation de la condition suspensive d'obtention du prêt. En effet, admettre qu'à défaut par exemple de respecter le délai de dépôt de prêt (généralement fixé entre 10 et 15 jours suivant la signature du contrat), la condition d'obtention du prêt était réputée réalisée, revenait à amoindrir l'ordre public de protection légale mis en place par la loi Scrivener.

Pour leur part, une partie des praticiens, suite à la publication d'un arrêt susceptible de deux interprétations (Cass. Civ. III : 13.1.99) ont considéré que leurs démarches étaient validées.

Par l'arrêt du 6 juillet 2005, la Cour de cassation semble marquer un coup d'arrêt à ces pratiques et revenir à une plus grande protection de l'emprunteur. Elle juge que la Cour d'appel a énoncé à bon droit qu'on ne peut imposer à l'acquéreur des obligations contractuelles de nature à accroître les exigences de la loi Scrivener notamment en

obligeant l'emprunteur à déposer le dossier de crédit dans un certain délai.

Aussi, dès lors que l'emprunteur a sollicité un prêt conforme aux prévisions de la promesse de vente dans la limite du délai d'un mois de la validité de la condition suspensive et qu'un refus de prêt lui a été signifié, il ne peut se voir reprocher d'avoir empêché la réalisation de la condition suspensive. Les dispositions de la loi Scrivener doivent s'appliquer. Les sommes versées d'avance doivent lui être restituées sans retenue ni indemnité à quelque titre que ce soit.

On peut également souligner que dans l'affaire portée devant la Haute juridiction, le refus de prêt est intervenu après le délai légal d'un mois sans qu'a priori, la condition suspensive ait été prorogée.

## ■ RETABLISSEMENT PERSONNEL / OUVERTURE D'UNE PROCEDURE / LIQUIDATION JUDICIAIRE / MEME JUGEMENT / IMPOSSIBILITE (Cass. Avis : 24.6.05)

Une fois le dossier du débiteur surendetté orienté vers le rétablissement personnel, la procédure se déroule en deux ou trois étapes selon les cas. Elle démarre nécessairement par un jugement d'ouverture, marquant le véritable point de départ de la procédure. A partir de là, les procédures d'exécution sont suspendues, le débiteur ne peut plus disposer librement de ses biens, les créanciers ont deux mois pour déclarer leurs créances à compter de la publication du jugement et le juge peut désigner un mandataire chargé d'élaborer l'état des créances. La procédure se poursuit ensuite par une seconde audience qui pourra être la dernière étape si le débiteur ne dispose que de ressources insaisissables et de biens nécessaires à la vie courante et n'a aucun actif réalisable. Dans cette hypothèse, le juge rend un jugement de clôture pour insuffisance d'actifs qui marque la fin de la procédure et l'effacement des dettes. Dans les autres cas, la deuxième étape sera le jugement de liquidation judiciaire, à partir duquel les biens du débiteur seront vendus et elle sera suivie d'une troisième et dernière étape constituée par l'audience de clôture. Toutes les dettes qui n'auront pas pu être réglées grâce au produit de la liquidation sont effacées.

Pour les cas où l'examen préalable par la commission de surendettement de la situation du débiteur a révélé que le débiteur n'avait aucune capacité de remboursement ni aucun actif à liquider (pour mémoire, le dossier du surendetté aura été au préalable nécessairement examiné par la commission de surendettement, passage obligé avant toute orientation vers la procédure de rétablissement personnel), il pourrait sembler préférable de conduire au plus vite la procédure visant à

l'effacement des dettes et de ne pas multiplier les délais entre les étapes. Quelques juges de l'exécution ont, dans cette optique, cru pouvoir prononcer par deux jugements distincts, mais du même jour, l'ouverture de la procédure et la clôture pour insuffisance d'actif. Saisie pour avis, la Cour de cassation a condamné ces pratiques en considérant que les juges devaient en tout état de cause attendre que la publication du jugement d'ouverture de la procédure de rétablissement personnel ait été effectuée et qu'un état des créances déclarées ait été établi avant de pouvoir prononcer la clôture d'une procédure de rétablissement personnel.

### ■ SURENDETTEMENT / BENEFICE DE LA PROCEDURE / CHARGE DE LA PREUVE (Cass. Civ. II : 10.3.05)

Pour s'assurer qu'un débiteur remplit bien les conditions requises pour le bénéfice d'une procédure de traitement du surendettement, il faut, comme l'a rappelé dernièrement la Cour de cassation, (Cass. Civ. II : 27.5.05) considérer l'ensemble de ses dettes non professionnelles par rapport à l'ensemble de ses ressources et biens. Il faut notamment s'assurer, si le débiteur détient un bien immobilier, que la vente de ce bien ne permettrait pas de désintéresser l'ensemble des créanciers et ainsi de faire perdre au débiteur sa qualité de surendetté. Avec une nuance toutefois, puisque si le bien est la résidence principale du débiteur, on devra également tenir compte des coûts liés au relogement, pour déterminer si les débiteurs pourront après la vente faire face à leurs dettes (Cass. Civ. I : 22.5.01). La Cour précise, ici, que c'est au débiteur de fournir tous les éléments sur la valeur de son actif immobilier afin que puisse être démontrée l'insuffisance de son actif pour le désintéressement des créanciers et non pas au créancier d'apporter la preuve que le patrimoine du débiteur est suffisant pour faire face à l'ensemble de ses dettes.

### ■ SURENDETTEMENT / RECEVABILITE SOUS CONDITION / IMPOSSIBILITE (Cass. Civ. I : 19.5.05)

Depuis la loi du 1<sup>er</sup> août 2003 (loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine), la personne en situation de surendettement est orientée soit vers un traitement traditionnel de son surendettement, soit dans les cas les plus sérieux vers la procédure de rétablissement personnel. Mais, quel que soit son degré de surendettement, le débiteur s'adresse dans tous les cas à la commission de surendettement, qui va, avant toute chose, décider s'il répond bien aux conditions requises pour le bénéfice d'une procédure de traitement du surendettement. Pour bénéficier des procédures de surendettement, le débiteur doit être dans l'impossibilité de faire face à l'ensemble de ses dettes non

professionnelles et/ou à l'engagement qu'il a donné de cautionner ou d'acquitter solidairement la dette d'un entrepreneur ou d'une société et être de bonne foi.

La commission indique au débiteur si sa demande est recevable ou non, la décision pouvant être contestée dans les quinze jours par le débiteur ou les créanciers.

La décision de recevabilité ne peut être que positive ou négative, mais en aucun cas conditionnelle. C'est ce qu'énonce, ici, la Cour de cassation en sanctionnant un juge de l'exécution ayant, à l'occasion d'un recours contre une décision de recevabilité, décidé que le dossier d'un débiteur était recevable, à condition que le plan de redressement prévoie la vente de son bien immobilier.

### ■ ANNULATION VENTE / CONSEQUENCES SUR LE CONTRAT DE PRET (Cass. Civ. I : 10.5.05)

Du fait de l'annulation de la vente pour dol, la convention de prêt souscrite pour en assurer le financement est annulée de plein droit. L'offre de prêt est, en effet, toujours acceptée sous la condition résolutoire de la non conclusion, dans un délai de quatre mois à compter de son acceptation, du contrat pour lequel le prêt est demandé (Code de la consommation : art. L. 312-12). Cette solution a déjà été retenue par la Cour de cassation (Cass. Civ. I : 18.6.96). La particularité de l'espèce est de préciser le point de départ de la prescription de l'action en annulation du prêt. La prescription ne court qu'à partir du jour de l'annulation de la vente. C'est bien la nullité de la vente et non le vice (dol) affectant la vente qui est la cause de l'annulation du prêt.

L'arrêt est également intéressant du point de vue des conséquences pour la banque de la nullité du contrat de prêt. Vis-à-vis de l'emprunteur, le prêteur peut obtenir restitution des sommes qui lui auraient été remises en vertu du contrat de prêt, ces sommes étant productrices d'intérêts. Il peut éventuellement obtenir des frais d'étude dont le montant est limité (Code consommation : art. L. 312-14 et art. R. 312-1). Mais le prêteur ne peut prétendre obtenir des pénalités liées à la résolution du contrat. La Cour de cassation retient ici que la banque a subi un préjudice qui consiste en la perte d'une chance, celle de percevoir la rémunération attendue en cas d'exécution du contrat de prêt jusqu'à terme. Elle condamne in solidum le vendeur, le notaire et son assureur ainsi que l'architecte, à payer des dommages et intérêts à l'organisme prêteur. Pour évaluer le préjudice, la Cour s'est référé au contrat de prêt auxquels ils sont pourtant tiers, et met à leur charge les sommes correspondant aux intérêts, cotisations d'assurance, frais de dossier et indemnité de remboursement anticipé que

la banque, selon les cas, a été condamnée à restituer aux emprunteurs.

### ■ EMPRUNTEURS / ASSURANCE DE GROUPE / PRESCRIPTION (Cass. Civ. II : 24.2.05)

En matière de crédit immobilier, il est d'usage que le prêteur qui remet une offre de prêt propose ou exige de l'emprunteur l'adhésion à une assurance collective qu'il a souscrite en vue de garantir, soit le remboursement du prêt, soit le paiement des échéances du prêt en tout ou partie.

Il s'agissait de déterminer la prescription applicable à l'action en responsabilité intentée par l'emprunteur contre la banque qui a octroyé le prêt pour manquement à l'obligation d'information et de conseil à laquelle elle était tenue en tant que souscripteur de l'assurance de groupe.

La Cour de cassation décide que la prescription de dix ans prévue par l'article L. 110-4-1 du Code de commerce est applicable. Ce texte concerne les obligations nées à l'occasion de leur commerce entre commerçants ou, entre commerçants et non commerçants. C'est bien à l'occasion d'une opération de banque qu'il pratique habituellement (octroi d'un prêt), donc dans le cadre d'une obligation née à l'occasion de son commerce, que l'établissement de crédit a proposé aux emprunteurs d'adhérer à une assurance de groupe.

## FISCALITE

### ■ TVA A 5,5 % AU DELA DU 31.12.05 ?

Le sort de la TVA à taux réduit sur les travaux dans le bâtiment n'était pas réglé à la date de publication de ce bulletin.

La pérennisation de la TVA à 5,5 % au-delà du 31 décembre 2005 nécessite un accord *unanime* des 25 Etats membres de l'Union européenne. Or malgré la volonté manifeste de la France de voir cette mesure prolongée (elle est inscrite dans la loi de finances), la décision n'est pas encore prise par le Conseil des ministres des finances de l'Union européenne.

### ■ CONTRIBUTION SUR LES REVENUS LOCATIFS / TRAVAUX DE REHABILITATION FINANCES PAR L'ANAH (décret du 3.10.05 : JO du 6.10.05)

La loi de finances pour 2005 avait institué un nouveau cas d'exonération de contribution sur les revenus locatifs

(CRL) en faisant profiter de l'exonération les logements ayant fait l'objet de travaux de réhabilitation financés à hauteur de 15 % par une subvention de l'ANAH, l'exonération étant applicable pour les quinze années suivant celle de l'achèvement des travaux.

La nature des travaux ainsi visés devait être précisée par décret : ce sont les travaux de modification ou de remise en état du gros œuvre ou les travaux d'aménagement interne assimilés à des travaux de reconstruction, ainsi que les travaux d'amélioration qui leur sont indissociables.

Le décret précise, en outre, que le contribuable doit pouvoir justifier, sur demande de l'administration, de la date d'achèvement du logement et des travaux de réhabilitation, du montant des travaux de réhabilitation effectivement payé et du montant de la subvention versée, à ce titre, par l'ANAH.

### ■ PLUS-VALUES IMMOBILIERES (instruction du 4.8.05 : BOI 8 M-1-05)

Cette instruction fiscale commente les dispositions nouvelles relatives aux plus-values immobilières, issues de la loi de finances pour 2004 et de la loi de finances rectificative pour 2004. Elle complète, et modifie sur certains points, une précédente instruction parue en 2004 (instruction du 14.1.04 : BOI 8 M-1-04).

Entre autres, soulignons que la cession d'un immeuble en cours de construction au moment de la vente fait l'objet de nouveaux commentaires. L'administration fiscale rappelle que lors de la cession d'un immeuble en cours de construction, celui-ci ne constitue pas, au moment de la vente, la résidence habituelle et effective du cédant ; en conséquence, la plus-value réalisée à l'occasion de cette vente ne peut, en principe, être exonérée de taxation au titre des plus-values immobilières.

Toutefois, l'administration ajoute, aux exceptions déjà prévues en faveur des immeubles cédés par des époux séparés ou divorcés (instruction du 14.1.04), deux nouvelles dérogations. Dans le cas où la cession d'un immeuble en cours de construction est réalisée à la suite d'une mutation professionnelle ou pour cause d'invalidité du cédant ou de son conjoint, il est admis que l'exonération prévue en faveur des résidences principales puisse s'appliquer. Pour cela, trois conditions doivent être simultanément réunies :

- les intéressés doivent apporter la preuve que l'immeuble cédé était destiné à leur habitation principale ;
- ils doivent pouvoir établir que la cession du bien intervient à la suite d'une mutation professionnelle ou à la suite d'une invalidité du cédant ou de son conjoint

correspondant au classement en deuxième ou troisième catégorie (Code de la sécurité sociale : art. L. 341-4) ;  
- ils ne doivent pas, par ailleurs, être propriétaires du logement qu'ils occupent durant la construction de leur future habitation.

Ensuite, en cas de cession d'un bien détenu en indivision par des époux, l'administration fiscale admet que chaque époux applique l'abattement fixe de 1 000 € à la plus-value brute réalisée, quand bien même ils sont mariés sous le régime de la communauté légale ou universelle et appartiennent au même foyer fiscal. En pratique, il est admis dans ce cas qu'une seule déclaration soit déposée, signée par chacun des époux.

Enfin, l'administration fiscale confirme sa position selon laquelle le vendeur d'un immeuble bâti a la faculté de majorer le prix d'acquisition de son bien au titre des dépenses de travaux d'un montant forfaitaire de 15 % sans avoir à établir la réalité des travaux, le montant des travaux effectivement réalisés ou son impossibilité à fournir des justificatifs. L'instruction précise qu'il n'y a pas lieu de rechercher si les dépenses de travaux ont déjà été prises en compte pour l'assiette de l'impôt sur le revenu.

S'agissant des cessions d'immeubles non bâtis, l'instruction rappelle que les dépenses afférentes aux voiries et réseaux sont désormais déductibles du prix de cession quand bien même elles ne sont pas imposées par une collectivité locale. Ainsi, les frais d'aménagement et de viabilisation d'un terrain, supportés par un contribuable dans le cadre d'une opération de lotissement, peuvent être déduits pour le calcul de la plus-value imposable.

#### ■ CREDIT D'IMPOT / HABITATION PRINCIPALE / DEPENSES D'EQUIPEMENT / ECONOMIE D'ENERGIE ET DEVELOPPEMENT DURABLE (instruction du 1.9.05 : BOI 5 B-26-05)

Le mode d'emploi du crédit d'impôt sur le revenu relatif aux dépenses d'équipement de l'habitation principale en faveur du développement durable et les économies d'énergie vient de faire l'objet d'une instruction détaillée.

Pour l'essentiel, elle reprend les commentaires relatifs à l'ancien crédit d'impôt en faveur des gros équipements, tout en précisant les équipements éligibles au nouvel avantage fiscal.

Au titre des nouveautés, on signalera tout particulièrement la position adoptée par l'administration fiscale concernant les contrats souscrits pour l'entretien et la maintenance des chaudières comportant une clause de « garantie totale ».

Selon l'administration, les redevances mises à la charge des contribuables dans le cadre de ce type de contrat ne peuvent, en principe, pas être comprises dans la base du crédit d'impôt. Toutefois, elle admet, toutes autres conditions étant par ailleurs remplies, que la part des redevances versées au titre du remplacement de la chaudière soit comprise dans la base du crédit d'impôt dans la limite de la valeur vénale de l'équipement appréciée à la date de son remplacement. Dans ce cas, le fait générateur du crédit d'impôt est constitué par la date du remplacement de l'équipement, en exécution du contrat comportant une clause de garantie totale, par l'entreprise prestataire (il doit nécessairement intervenir entre le 1.1.05 et le 31.12.09).

Pour le bénéfice du crédit d'impôt, le contribuable est tenu de présenter une attestation établie par le prestataire qui a procédé au remplacement de la chaudière. Cette attestation doit répondre à un certain formalisme et doit, notamment, comprendre les références précises du contrat de prestation incluant la clause de garantie totale à l'origine du remplacement de l'équipement et préciser le montant de la part des redevances affectées.

Quant à l'application du dispositif dans le temps, l'instruction précise que les équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable qui s'intègrent à un logement acquis en l'état futur d'achèvement avant le 1<sup>er</sup> janvier 2005 ou à un logement qui a fait l'objet de la déclaration d'ouverture de chantier (Code de l'urbanisme : art. R. 421-40) avant cette date, mais achevé entre le 1<sup>er</sup> janvier 2005 et le 31 décembre 2009 ouvrent droit au crédit d'impôt. Ainsi, un insert intégré à un logement acquis en l'état futur d'achèvement le 10 septembre 2004 et dont l'achèvement intervient le 30 octobre 2005 ouvre droit au crédit d'impôt au taux de 40 %, au titre de l'année d'imposition des revenus de l'année 2005.

Cette première instruction en annonce une seconde, à paraître prochainement, relative au crédit d'impôt en faveur de l'aide aux personnes.

#### ■ MONUMENTS HISTORIQUES / DISPOSITIF ROBIEN / DISPOSITIF MALRAUX / NON CUMUL (Rép. Min. : JO Sénat du 12.5.05)

A une question sur la nature des avantages dont peuvent bénéficier les propriétaires d'immeuble industriels inscrits et sinistrés et transformés en appartements, le ministre de l'économie apporte trois précisions importantes.

Tout d'abord, il confirme que les propriétaires de ces immeubles ne peuvent bénéficier du dispositif Malraux, lequel permet de déduire les charges foncières sur le revenu global sans limitation de montant. Celui-ci ne

prévoit de déductions fiscales que pour les dépenses afférentes à des travaux de réparation, d'entretien et d'amélioration des locaux d'habitation, mais ne s'applique pas aux travaux de création de nouveaux locaux d'habitation dans des locaux affectés à un autre usage.

Il indique, ensuite, que la réhabilitation ou la transformation à usage d'habitation d'un immeuble classé monument historique ouvre droit au bénéfice de l'amortissement « Robien ».

Enfin, il précise que dans le cas où le propriétaire d'un immeuble inscrit a opté pour le dispositif « Robien », cet avantage fiscal ne se cumule pas avec le dispositif Malraux. Les propriétaires d'immeubles historiques qui ont fait le choix de bénéficier de la déduction au titre de l'amortissement « Robien » ne peuvent, donc, imputer le déficit foncier sur le revenu global que dans les limites prévues par le droit commun, soit 10 700 €.

#### ■ TAXE D'HABITATION / DEMENAGEMENT DU LOCATAIRE / OBLIGATION DU BAILLEUR (Rép. Min. : JO AN du 7.6.05)

Le ministre de l'économie rappelle que le propriétaire bailleur doit, un mois avant l'époque du déménagement de son locataire, se faire présenter, par ce dernier, les quittances de taxe d'habitation (CGI : art. 1686). A défaut, le propriétaire doit donner, sous sa responsabilité personnelle, dans le délai d'un mois, avis du déménagement au comptable du Trésor.

Le propriétaire, qui n'a pas respecté ces dispositions légales, peut, précise le ministre, s'exonérer de sa responsabilité solidaire en apportant la preuve de sa bonne foi, et notamment en donnant au comptable du Trésor la nouvelle adresse du locataire. Il s'agit là d'un nouveau cas d'exonération de la responsabilité solidaire pour le bailleur en contrepartie de la délivrance d'une information pourtant non visée par les textes du livre de procédure fiscale régissant le droit de communication.

Pour mémoire, le bailleur se trouve également exonéré lorsque le locataire a fait connaître, au plus tard le jour de son déménagement, son nouveau domicile au comptable du Trésor, ou a donné à la poste un ordre de réexpédition définitive de son courrier.

#### ■ LOCATION MEUBLEE / BIC / PRIX RAISONNABLE (instruction du 19.7.05 : BOI 4 F- 2-05)

Les revenus provenant de la location de locaux d'habitation meublés effectuée à titre habituel sont imposables à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux. Toutefois les

profits provenant de la location ou de la sous-location en meublé sont exonérés :

- si les pièces louées ou sous louées font partie de la résidence principale du bailleur, étant précisé que l'exonération s'applique, en principe, aux personnes qui réduisent le nombre de pièces qu'elles occupent dans leur logement principal ;
- si les pièces louées constituent pour les personnes accueillies leur résidence principale ;
- si le prix de la location demeure fixé dans des limites raisonnables : au titre de l'année 2005 cette condition est réputée remplie si le loyer annuel par m<sup>2</sup> de surface habitable, charges non comprises, n'excède pas un plafond fixé à 155 euros en Ile de France et 112 euros dans les autres régions.

#### ■ FIOUL DOMESTIQUE / AIDE EXCEPTIONNELLE

Pour compenser les effets de la hausse du prix du pétrole, une « aide à la cuve » exceptionnelle de 75 euros est accordée aux ménages non imposables à l'impôt sur le revenu qui auront acheté du fuel pour chauffer leur résidence principale entre le 1<sup>er</sup> septembre et le 31 décembre 2005. Pour obtenir cette aide exceptionnelle, les demandeurs doivent remplir un formulaire disponible auprès de leur trésorerie, leur centre des impôts ou sur le site des finances : [www.minefi.gouv.fr](http://www.minefi.gouv.fr).

Ils doivent l'adresser avant le 31 mai 2006 à leur trésorerie accompagné de tous les justificatifs nécessaires : copie de l'avis de non imposition pour les revenus 2004 ; facture de fuel pour les habitations individuelles ; attestation du gestionnaire de l'immeuble ou quittance de loyer ou décompte de charges pour les logements collectifs. En cas de dépôt d'un dossier complet avant le 15 novembre, l'aide est versée au plus tard le 31 décembre 2005.

#### LOYERS

#### ■ LOI DU 1.9.48 / AUGMENTATION AU 1.7.05 (décret du 2.8.05 : JO du 4.8.05)

Le taux d'augmentation des loyers soumis à la loi du 1.9.48 est fixé à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2005 dans les conditions suivantes :

	Agglomération parisienne	Hors agglomération parisienne
Catégorie II A, II B, II C	6 %	4 %
Catégories III A, III B	6 %	4 %

Loyers forfaitaires	5 %	5 %
Catégorie IV	0 %	0 %

Une distinction est opérée pour les augmentations de loyers selon que le logement se situe en agglomération parisienne ou hors agglomération parisienne. La liste des communes " agglomération parisienne " est annexée au décret.

### ■ PREVENTION DES EXPULSIONS / MISE EN ŒUVRE DE LA LOI DE COHESION SOCIALE (circulaire du 19.7.05 ; BOMELT 10.9.05)

La loi de programmation pour la cohésion sociale (loi du 18.1.05) et son décret d'application (décret du 27.5.05) visent à :

- éviter l'engagement de la procédure d'expulsion, en renforçant la phase précontentieuse en amont de l'assignation ;
- éviter la poursuite des procédures d'expulsion après résiliation du bail dans le parc social. Le bénéfice des aides personnelles au logement est autorisé afin de faciliter la conclusion de protocoles prévoyant la résorption de la dette et la reprise du paiement de la charge courante de logement. Ces mesures sont destinées à rétablir l'occupant dans ses droits par la signature d'un bail à l'issue du protocole.

Ces nouvelles dispositions se substituent au dispositif d'urgence instauré par la circulaire du 13 mai 2004 (*cf. www.anil.org : questions-réponses*).

Les préfets sont invités à :

- poursuivre la mobilisation de tous les acteurs, qui s'étaient engagés lors de la mise en œuvre du dispositif d'urgence ;
- mettre l'accent sur la nécessité d'intervenir très tôt dans le processus de prévention des expulsions par un traitement rapide des situations d'impayés dès leur connaissance et, en cas de bail résilié après échec des dispositifs en amont, par la conclusion des protocoles prévus par la loi. Ils peuvent assister à la signature des protocoles afin d'en renforcer l'importance.

Les points clefs de la loi et de son décret d'application font l'objet d'un commentaire dans un document annexe à la circulaire dont voici quelques éléments :

#### *En amont de l'assignation*

La circulaire souligne notamment :

- les mesures d'assouplissement des règles de maintien de l'APL. Désormais, cette aide peut être maintenue dans les cas où la mise en place du plan d'apurement s'avère difficile ou lorsque le locataire a des difficultés pour le respecter, dès lors qu'il s'acquitte du paiement régulier du loyer résiduel et des charges. La

réglementation antérieure conditionnait le maintien de l'aide par la CDAPL à l'existence du plan d'apurement et à son bon déroulement.

- la nécessaire coordination des décisions de la commission départementale des aides au logement (CDAPL) et de la commission de surendettement : modification de l'article R. 351-30 du CCH.

Il est recommandé d'établir des liens avec la commission de surendettement, de manière à ce que, selon les dispositions prévues par le décret, la CDAPL puisse décider du maintien de l'APL :

- pendant le temps nécessaire à la commission de surendettement pour orienter le dossier ;
- à réception du plan conventionnel établi par la commission de surendettement, sous réserve de la reprise du paiement du loyer et du respect des conditions de remboursement de la dette locative prévues par le plan conventionnel.

Il est à noter que lorsque la commission de surendettement émet des recommandations, telles qu'un moratoire ou un effacement partiel des dettes, il convient d'attendre la décision du juge de l'exécution qui leur confère force exécutoire.

Il sera vérifié que ces mesures concernent les dettes locatives. Dans le cas d'un moratoire des dettes comprenant la dette locative, la CDAPL décidera du maintien de l'APL sous réserve du paiement du loyer et des charges. Le dossier sera réexaminé au terme du moratoire afin de prendre en compte la décision de la commission de surendettement et du plan de redressement éventuellement mis en place par celle-ci.

Dans le cas d'un effacement partiel des dettes, l'effacement vaut régularisation de l'incident de paiement et le plan d'apurement ne devra porter que sur la partie de la dette locative restante. La CDAPL décidera du maintien de l'APL sous réserve de la reprise du paiement du loyer et du respect des conditions de remboursement de la dette locative prévus par le plan conventionnel.

#### *Après résiliation du bail*

Après un rappel du champ d'application des dispositions visant au rétablissement des droits des bénéficiaires d'une aide personnelle au logement (APL, ALS, ALF) dont le bail est résilié pour défaut de paiement, le rôle renforcé de la CDAPL est souligné : elle approuve le plan d'apurement contenu dans le protocole d'accord et fixe les modalités de versement du rappel pendant la période comprise entre la résiliation du bail et la signature d'un protocole.



Les modalités de mise en place et d'approbation d'un plan d'apurement dans cette phase font l'objet d'une attention particulière.

Pour ce faire, la CDAPL demande au bailleur de lui présenter un plan de résorption de la dette mentionnant le montant de la dette à la date de l'élaboration du protocole et le montant de toutes les aides permettant de la réduire.

Il comportera notamment :

- le montant du rappel auquel l'occupant a droit depuis la date à laquelle le versement a été, soit interrompu après la résiliation du bail, soit suspendu après une décision de la commission, même si cette date est antérieure à deux ans, puisque la loi prévoit que, lorsqu'un protocole est signé après résiliation du bail, la prescription biennale ne s'applique pas. Ce montant est calculé par l'organisme payeur ;
- le montant éventuel de l'aide du FSL, un abandon de créance éventuel, etc.

La CDAPL vérifiera, en tant que de besoin, que le FSL a bien été sollicité ; si ce n'est pas le cas, elle peut le saisir directement.

Des échanges réguliers doivent être organisés avec le secrétariat de la commission de surendettement afin que la CDAPL soit informée lorsqu'une procédure de surendettement est engagée, de manière à coordonner les décisions.

A cet effet, le protocole fera mention de la procédure en cours et prévoira un avenant au protocole dès la connaissance de la décision de la commission de surendettement. L'occupant s'engagera alors à reprendre le paiement de l'indemnité d'occupation fixée par la décision judiciaire ou, à défaut, de la somme correspondant au montant du loyer et des charges, déduction faite du montant de l'APL.

La CDAPL approuve un plan d'apurement réaliste au regard des ressources de l'occupant, de sa situation familiale et professionnelle, et d'une durée conforme aux dispositions de la loi.

Une attention particulière sera portée sur la nécessité de prendre en compte, dès le départ, la situation financière de l'occupant et de vérifier que le plan d'apurement mis en place a toutes les chances d'aboutir dans le délai fixé.

*Reprise du versement de l'aide personnalisée au logement*

La signature du protocole comportant le plan d'apurement approuvé est l'élément déclencheur du versement de l'aide.

Pour ce faire, la CDAPL informe l'organisme payeur afin qu'il procède au rétablissement de l'APL ; le versement est repris à compter du premier jour du mois au cours duquel le protocole est signé. En effet, le bénéficiaire de l'aide en cas de signature du protocole doit être assimilé à une continuité du droit et non pas à une ouverture de droit.

*Versement du rappel*

Les modalités de versement du rappel sont définies par la CDAPL au vu du dossier, selon les dispositions du décret :

- soit par versements semestriels échelonnés sur la durée du plan d'apurement. Le premier versement interviendra après 3 mois de paiement effectif des échéances du plan d'apurement et de la charge de logement courante ;
- soit en une seule fois.

Le choix du versement échelonné sur plusieurs semestres sera notamment privilégié lorsque le rappel porte sur de nombreux mois, voire plusieurs années, dans un souci de bonne gestion des fonds publics. Ceci de manière à ce que, en cas de défaillance du plan d'apurement, le versement du rappel soit interrompu selon les modalités fixées par le décret.

Il est à noter que le versement échelonné du rappel ne modifie pas le calcul des mensualités du plan d'apurement, puisque comme il a été précisé ci-dessus le plan d'apurement est calculé à partir de la dette diminuée notamment du rappel total de l'aide.

*Suivi des plans d'apurement*

Afin de permettre notamment, à l'organisme payeur de procéder régulièrement au versement semestriel éventuel du rappel de l'aide, la CDAPL vérifie la bonne exécution du plan d'apurement tous les six mois.

*Fin du protocole*

Sous réserve du respect des engagements par l'occupant, un nouveau bail doit être signé au maximum dans les trois mois qui suivent le terme du protocole.

Afin d'assurer un suivi des dossiers et de vérifier que les dispositions de la loi sont bien appliquées, la CDAPL demande au bailleur de lui transmettre le bail, au terme du délai fixé par la loi, c'est-à-dire trois mois après la fin du protocole.

## ■ RENOUVELLEMENT DE BAUX EN AGGLOMERATION PARISIENNE (décret du 25.8.05 : JO du 26.8.05)

Le décret qui reconduit, d'année en année, l'encadrement des loyers en agglomération parisienne s'applique sans aucune modification par rapport au décret de

l'année antérieure aux renouvellements de baux qui interviendront entre le 1<sup>er</sup> septembre 2005 et le 31 août 2006.

Pour mémoire : lors du renouvellement de bail d'un locataire, l'augmentation du loyer est limitée à l'évolution de la moyenne de l'indice INSEE du coût de la construction sur quatre trimestres.

Elle peut toutefois être supérieure à la variation de l'indice INSEE :

- lorsque le loyer est manifestement sous-évalué par rapport aux loyers constatés dans le voisinage : l'augmentation du loyer peut alors atteindre la moitié de l'écart entre le loyer déterminé par référence au voisinage et celui du logement à la date du renouvellement ;

- si le bailleur a effectué des travaux sur les parties privatives ou communes, d'un montant au moins égal à une année de loyer, il a le choix entre une augmentation en fonction des références (limitée à la moitié de l'écart) ou une augmentation atteignant 15 % du coût TTC des travaux réalisés (ce taux est passé de 10 à 15 % lors du décret d'août 1998).

#### ■ CONGE POUR REPRISE / DEF AUT D'OCCUPATION / SANCTION (Cass. Civ. III : 12.10.04 ; Cass. Civ. III : 13.7.05)

La loi du 6 juillet 1989 ne s'est pas exprimée sur l'obligation, pour le bénéficiaire de la reprise, d'occuper les lieux libérés. Aucune sanction n'est prévue en cas de non occupation des locaux repris.

Cependant, l'obligation d'habiter les lieux libérés découle de la loi qui a prévu de façon très précise les cas permettant au bailleur de donner congé.

En conséquence, le locataire qui aura été évincé de façon frauduleuse peut contester a posteriori la régularité du congé pour reprise et solliciter auprès du juge la réparation de son préjudice découlant d'un départ prématuré.

De son côté, le bailleur a la possibilité d'établir l'existence d'une cause légitime justifiant la non occupation des locaux par le bénéficiaire de la reprise.

Les deux arrêts sont l'occasion d'illustrer ces propos.

Dans la première espèce, la Cour de cassation approuve une Cour d'appel qui a jugé que les locataires avaient été victimes d'une fraude de la part de bailleurs qui avaient mis la maison en vente dès le départ des locataires. La Cour de cassation relève que « la pauvreté de l'argumentation des bailleurs n'apparaissait pas suffisante à établir qu'ils s'étaient heurtés à des circonstances imprévisibles et imparables ».

Dans la seconde espèce, la Cour suprême confirme la décision des juges du fond. Dès lors que le congé pour reprise a perdu de son actualité pour une cause extérieure au bailleur, le défaut d'occupation n'est pas sanctionné et le bailleur n'a pas l'obligation d'informer le locataire de la disparition du motif du congé.

En l'espèce, l'état de santé du bénéficiaire de la reprise s'était dégradé un mois seulement après le congé et faisait obstacle à un changement de résidence. Notons que le montant des dommages et intérêts accordés au locataire évincé s'est élevé à plus de 11 900 €.

#### ■ CLAUSE RESOLUTOIRE POUR IMPAYES DE LOYERS / EVENEMENT POUVANT SUSPENDRE LES EFFETS DE LA CLAUSE (Cass. Civ. III : 20.4.05)

Depuis la loi du 29 juillet 1998, le juge d'instance saisi par le bailleur pour qu'il constate l'acquisition de la clause résolutoire, peut même d'office accorder des délais de grâce au locataire.

En l'espèce le locataire n'avait pas répondu au commandement de payer, s'était acquitté de l'intégralité de sa dette plus de 6 mois après l'acquisition de la clause résolutoire et soutenait que le décès de son épouse survenu alors qu'il était âgé, l'avait grandement affecté ce qui l'avait empêché de verser à temps ses loyers.

La Cour d'appel n'avait pas tenu compte de cet événement et constaté l'acquisition de la clause résolutoire.

La Cour de cassation rejette le pourvoi du locataire, après avoir constaté que le cas de force majeure n'était pas établi et que la Cour d'appel n'était pas tenue de rechercher d'office si le locataire était fondé à obtenir des délais, ni de suivre les parties dans le détail de leur argumentation.

#### ■ MISE EN ŒUVRE DE LA CLAUSE RESOLUTOIRE / LIEN AVEC LA PROCEDURE DE SURENDETTEMENT (Cass. Civ. II : 13.7.05)

La suspension de l'exigibilité des dettes ordonnée par le juge de l'exécution après l'expiration du délai de deux mois suivant la délivrance du commandement de payer ne peut avoir pour conséquence de suspendre les effets de la clause résolutoire.

Cette décision confirme l'analyse soutenue par la Cour de cassation depuis de nombreuses années. Il n'y a pas de lien entre la procédure de surendettement et la demande de résiliation du bail et l'expulsion.

La particularité de cette décision est que la suspension ordonnée par le juge du surendettement intervient après

l'expiration du délai imparti par le commandement, mais serait-elle intervenue avant, cela n'aurait rien changé.

En outre on peut rappeler qu'une mesure de rééchelonnement du paiement des dettes n'entraîne de plein droit que la suspension des procédures d'exécution en vue de leur règlement. L'expulsion des locataires bénéficiaires du rééchelonnement de leurs dettes sur cinq ans, à la suite de la résiliation de leur titre de location ne constituant pas une procédure d'exécution destinée au recouvrement d'une créance de loyers par le bailleur, elle ne peut être suspendue (Cass. Civ. I : 30.5.95).

### ■ EXECUTION D'UN JUGEMENT D'EXPULSION (CE : 2.6.05)

Un immeuble était irrégulièrement occupé par plusieurs dizaines de personnes, parmi lesquelles se trouvaient de nombreux enfants. L'expulsion des occupants sans titre a été ordonnée en 1994, mais faute de possibilité de relogement pour les familles, le concours de la force publique a constamment été refusé depuis cette date.

En 2003, une SCI rachète l'immeuble avec l'objectif de réaliser une opération de rénovation immobilière et demande au Conseil d'Etat l'exécution de la décision administrative et la libération des locaux.

La SCI se prévaut de la notion d'urgence qui autorise le juge des référés, à ordonner toutes mesures nécessaires à la sauvegarde d'une liberté fondamentale à laquelle une personne morale de droit public aurait porté, dans l'exercice de l'un de ses pouvoirs, une atteinte grave et manifestement illégale (Code de la justice administrative : L. 521-2) ; elle soutient qu'en refusant de manière persistante d'accorder le concours de la force publique à l'exécution d'une décision de justice, le préfet de police porte une atteinte grave et manifestement illégale à la liberté fondamentale que constitue le droit de propriété ; qu'il y a urgence à mettre fin à l'occupation sans droit ni titre qui se prolonge depuis de nombreuses années ; que l'urgence est d'autant plus caractérisée que la dégradation de l'immeuble, qui a conduit l'administration à prendre un arrêté de péril, entraîne des dangers pour les occupants et peut exposer le propriétaire à des poursuites pénales.

Le juge du tribunal administratif de Paris rejette sa requête et le Conseil d'Etat confirme sa décision : la société n'ignorait pas, en effet, les difficultés auxquelles elle allait se heurter pour mener à bien son projet et le préjudice né du refus du concours de la force publique ouvre droit à indemnité au profit de la SCI, même si la dégradation de l'immeuble a conduit l'administration à prendre un arrêté de péril.

### ■ EXPULSION / ABANDON DU DOMICILE / PROCEDURE DE CONSTAT PAR HUISSIER (Rép. Min. : JO AN du 6.9.05)

Lorsqu'un locataire quitte les lieux clandestinement, sans payer les loyers dus, ni respecter un préavis, le propriétaire de l'immeuble doit, pour reprendre possession des lieux, respecter la procédure judiciaire et obtenir un titre exécutoire ordonnant l'expulsion.

Les actes doivent être signifiés selon les règles du droit commun, mais ils peuvent être signifiés à domicile.

En cas d'abandon manifeste, l'huissier peut procéder à l'ouverture des portes pour constater que la personne a quitté les lieux postérieurement à la signification du commandement prévu à l'article 61 (loi du 9.7.91 modifiée : art. 21-1).

Il doit se faire assister du maire de la commune, d'un conseiller municipal ou d'un fonctionnaire municipal délégué par le maire, d'une autorité de police ou de gendarmerie, requis pour assister au déroulement des opérations ou, à défaut, de deux témoins majeurs qui ne sont au service, ni du créancier, ni de l'huissier de justice.

Dans ce cas, le bailleur est dispensé du délai d'attente de deux mois.

*Pour mémoire*, à côté de ce dispositif particulier à la procédure d'expulsion, la loi autorise sous conditions, un huissier de justice à pénétrer dans un logement avec un serrurier (loi du 9.7.91 : art. 20 et 21). Ainsi à l'expiration d'un délai de huit jours à compter d'un commandement de payer signifié par un huissier de justice et resté sans effet, celui-ci peut, sur justification du titre exécutoire, pénétrer dans un lieu servant à l'habitation et, le cas échéant, faire procéder à l'ouverture des portes et des meubles ; par exemple, dans le but de dresser un inventaire des biens saisissables à l'occasion d'une saisie vente. En l'absence de l'occupant du local ou si ce dernier en refuse l'accès, l'huissier de justice chargé de l'exécution ne peut y pénétrer qu'en présence du maire de la commune, d'un conseiller municipal ou d'un fonctionnaire municipal délégué par le maire à cette fin, d'une autorité de police ou de gendarmerie, requis pour assister au déroulement des opérations ou, à défaut, de deux témoins majeurs qui ne sont au service, ni du créancier, ni de l'huissier de justice chargé de l'exécution. Dans les mêmes conditions, il peut être procédé à l'ouverture des meubles.

## ■ INTERDICTION DE METTRE A DISPOSITION DES LOCAUX SITUES EN SOUS-SOLS (CE : 27.7.05)

Les caves, les sous-sols, combles et pièces dépourvues d'ouverture sur l'extérieur ne peuvent être mis à disposition à titre onéreux ou gratuit aux fins d'habitation (CSP : art. 43 ancien devenu art. 1337-4). Le fait de ne pas déférer, dans le délai d'un mois, à la mise en demeure du préfet de mettre fin à cette situation est puni d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 75 000 euros.

Dans cette décision le Conseil d'Etat rappelle « que le préfet est légalement tenu, lorsqu'il constate qu'une personne offre à titre gratuit ou onéreux, des locaux impropres à l'habitation, de mettre l'intéressé en demeure de faire cesser cette situation ».

En l'espèce, le préfet des Alpes-Maritimes a mis en demeure un bailleur de mettre fin dans le délai d'un mois à la location de quatre logements situés en sous sol, puis a demandé au procureur de la République d'engager des poursuites pénales à son encontre.

Même si les faits n'ont pas été considérés comme constitutifs d'une infraction pénale, dès lors que les circonstances correspondaient à une hypothèse visée par le code de la santé publique, le préfet a, à juste titre, mis en demeure l'intéressé de faire cesser cette situation. L'autorité de la chose jugée au pénal ne s'impose pas à l'autorité administrative, il n'y a donc pas lieu d'annuler la décision du préfet.

Cette affaire permet de confirmer l'interdiction de louer des locaux situés en sous-sol, même s'ils sont pourvus d'une ouverture (en ce sens CE 4.1.85) et d'annoncer les modifications contenues dans le projet d'ordonnance sur l'habitat indigne en cette matière : la liste des locaux interdits à l'habitation devrait être élargie à tous les locaux non destinés à l'habitation et la protection des occupants renforcée (les mesures relatives à la protection des occupants en matière de lutte contre l'insalubrité et le péril leur seraient applicables).

DEMUNIS

## ■ MISE EN ŒUVRE DE CHARTES TERRITORIALES DE COHESION SOCIALE (circulaire DGAS du 11.5.05)

Prévues par le programme 18 du plan de cohésion sociale, ces chartes ont pour objectif la réalisation

d'un projet territorial « *déclinant et incarnant les différents programmes des trois piliers du plan de cohésion sociale* » (emploi, logement, égalité des chances), et permettant avant tout de « *recueillir et confirmer les engagements des partenaires parties à la charte* ».

A visée prospective et pluriannuelle, les chartes doivent afficher des objectifs quantitatifs et qualitatifs mobilisant les moyens d'intervention de l'Etat et des partenaires signataires, mais aussi prévoir l'implication des acteurs locaux associés ainsi que les moyens d'évaluation et d'adaptation des actions programmées. Si leur niveau territorial n'est pas défini a priori, elles doivent « *avoir une taille critique suffisante au regard des projets* ». Les chartes pourront donc être régionales et/ou départementales et/ou locales (pays, agglomérations, intercommunalités), leur articulation étant évidemment souhaitable.

L'élaboration **des chartes régionales et/ou départementales**, conclues sous l'égide du préfet de région et/ou du département, doit reposer sur un diagnostic commun du territoire départemental, mobilisant les différents outils d'observation existants, et aboutir à la territorialisation des mesures du plan de cohésion sociale, en cohérence avec les dispositifs existants (par exemple en matière d'accueil et accès au droit des publics en difficulté, d'insertion, formation professionnelle et emploi, de prévention des expulsions, d'hébergement et accès au logement social, d'offre de logement adapté, de lutte contre l'insalubrité et l'habitat indigne, d'accueil et intégration des populations immigrées, de lutte contre les discriminations...).

**Les chartes locales**, élaborées selon les mêmes principes (diagnostic, approche conjointe, identification de priorités...), mettent quant à elles l'accent sur les rôles complémentaires de la structure intercommunale et des communes pour atteindre l'objectif d'une réelle solidarité territoriale. A noter que dans les sites faisant l'objet d'une intervention lourde au titre de la politique de la ville, ces chartes prendront la forme de **contrats de solidarité territoriale et de cohésion sociale** ; elles constitueront alors « *une expérimentation en vue d'une contractualisation renouvelée à l'échéance des actuels contrats de ville* ».

Si l'initiative de l'élaboration d'une charte peut revenir à l'Etat ou aux collectivités territoriales, en fonction du contexte local et des contractualisations existantes, le pilotage de cette démarche est assuré, au plan départemental, par un comité de suivi, présidé par le préfet.

A signaler qu'au 5 juillet 2005, onze chartes avaient été signées, déclinant essentiellement le volet emploi du plan de cohésion sociale. Seules les chartes du Haut-Rhin et de la Meuse déclinaient aussi les volets logement et égalité des chances (lettre de la DIV n° 105, août septembre 2005).

## CONTRATS

### ■ CONTRAT DE CONSTRUCTION / CONSTRUCTEUR / VOISIN OCCASIONNEL (Cass. Civ. III : 22.6.05)

La réalisation de travaux de construction sur une propriété peut provoquer des troubles anormaux de voisinage. La Cour de cassation a admis la possibilité pour les voisins de rechercher la responsabilité de l'entrepreneur, donc de tout autre que le propriétaire, sur le fondement des troubles anormaux de voisinage (Cass. Civ. III : 30.6.98 ; 18.3.03). Elle a retenu le recours subrogatoire du maître d'ouvrage (qui a indemnisé ses voisins) contre le constructeur sur le fondement de la théorie des troubles de voisinage (Cass. Civ. III : 24.9.03). Ce qui permet au maître d'ouvrage de ne pas avoir à prouver la faute du constructeur.

Par cet arrêt du 22 juin 2005, la Cour de cassation qualifie pour la première fois le constructeur de « voisin occasionnel ». Le constructeur peut donc voir sa responsabilité recherchée directement par le voisin pour les désordres qu'il peut causer par son chantier, et il peut par ailleurs être amené à supporter l'action récursoire engagée contre lui par le maître de l'ouvrage, faute de preuve que celui-ci ait été pleinement informé des risques de troubles au voisinage.

En retenant cette qualification, la Cour consacre, à tort ou à raison, l'extension du champ d'application de la théorie des troubles anormaux de voisinage quant à son fondement et quant aux redevables. Il peut y avoir recherche de responsabilité non seulement en dehors de tout fonds (le trouble de voisinage n'est plus rattaché comme auparavant à la propriété sur le fondement des articles 544 et 1382 du Code civil), mais également en dehors de toute faute.

### ■ CONTRAT DE VENTE / OBLIGATION D'INFORMATION DU VENDEUR / RENTABILITE DE L'OPERATION (Cass. Civ. III : 22.6.05)

La Cour de cassation approuve l'annulation par une Cour d'appel d'une vente pour réticence dolosive (vice du consentement), le vendeur ayant dissimulé à l'acheteur la

situation exacte de l'immeuble au regard des règles des immeubles de grande hauteur (IGH), et plus particulièrement le montant réel des charges de sécurité.

Les IGH (plus de 50 mètres) sont soumis à une réglementation spécifique qui se traduit par de lourdes charges en matière de sécurité, notamment incendie. Ces éléments, déterminants pour l'acquéreur, ont été passés sous silence. La Cour retient que l'acquéreur doit être à même d'apprécier la rentabilité d'une opération. Si l'acquéreur avait connu la situation exacte, il aurait pu acheter à un prix inférieur.

Cet arrêt qui concernait une vente entre personnes morales est transposable à la vente entre particuliers d'un logement situé dans un IGH d'habitation.

### ■ CONTRATS / OBLIGATION DE BONNE FOI / LIENS CONTRACTUELS (Cass. Civ. III : 14.9.05)

Un acquéreur, partie à une promesse de vente sous la condition suspensive de la libération des lieux loués au plus tard le jour de l'acte de vente, peut-il, une fois la condition défaillie exiger du vendeur qu'il lui soumette ses nouvelles propositions de vente au prétexte que la loyauté doit présider entre les parties ?

La réponse apportée par la Cour de cassation est logiquement négative.

La Haute juridiction rappelle que l'obligation de bonne foi suppose l'existence de liens contractuels. Or, dans la mesure où la condition suspensive n'a pas été réalisée, le lien contractuel a cessé.

Le vendeur pouvait tout à fait s'engager avec un autre acquéreur.

### ■ CONTRAT DE VENTE / DROIT DE L'ENVIRONNEMENT (Cass. Civ. III : 16.3.05)

Cet arrêt illustre l'importance que peut prendre le droit de l'environnement dans le droit de la vente. Il s'agissait de la vente d'un terrain sur lequel une installation classée avait été précédemment exploitée. Une clause de l'acte précisait que « le bien est vendu dans son état actuel ».

Il est fait obligation à l'exploitant d'un tel site de le remettre en état (Code environnement : art. L. 511-1). Il doit prendre toutes mesures utiles en matière de dépollution des sols. Un premier arrêté a mis cette obligation à la charge de l'acheteur. Il a été suivi d'un deuxième qui l'a fait supporter définitivement par le dernier exploitant, c'est-à-dire le vendeur.

La question se posait de savoir si la clause contractuelle de vente du bien dans son état actuel s'opposait à la demande en remboursement de l'acheteur pour les

dépenses qu'il avait engagées à la place du vendeur, redevable légal de l'obligation ?

La Cour de cassation retient la faute du vendeur à qui il appartenait légalement de dépolluer. Elle précise qu'il ne peut invoquer les dispositions contractuelles, celles-ci étant étrangères aux prescriptions de l'autorité administrative. L'obligation de remettre en état un site précédemment affecté à une installation classée portait sur le vendeur personnellement, ce que ne prévoyait pas la clause contractuelle dont l'inefficacité est, en conséquence, reconnue par la Cour suprême. L'acquéreur n'avait donc pas à régler la dépense.

## **ASSURANCE CONSTRUCTION**

### **■ DOMMAGES-OUVRAGE / COUVERTURE DES EXISTANTS (Convention du 8.9.05)**

L'ordonnance du 8 juin 2005 a redéfini le champ de l'assurance construction obligatoire (Code des assurances : art. L. 243-1-1). A l'occasion de cette réforme, les ouvrages existants ont été exclus du champ de l'assurance obligatoire, à moins que « totalement incorporés dans l'ouvrage neuf, ils n'en deviennent techniquement indivisibles ».

Pour autant, les pouvoirs publics ont souhaité que tout maître de l'ouvrage faisant exécuter des travaux sur un ouvrage existant puisse disposer d'une couverture d'assurance s'il le souhaite. Aussi, une convention a été conclue entre l'Etat et plusieurs organisations professionnelles représentant les maîtres de l'ouvrage, ainsi que les assureurs (Fédération française des sociétés d'assurances et Groupement des entreprises mutuelles d'assurances), au titre de laquelle les assureurs s'engagent :

- à proposer systématiquement une garantie dommage couvrant les existants ;
- à ce que la définition des existants soit identique pour tous les assureurs délivrant la garantie dommage aux existants ;
- à mettre en place une instance de régulation chargée d'examiner les difficultés survenant lors de la souscription de cette garantie ou dans le règlement des sinistres affectant lesdits ouvrages existants.

L'instance de régulation, en cas de difficulté, ne peut être saisie que via les organisations professionnelles signataires représentant les assureurs ou les maîtres de l'ouvrage (article 3.1 et 3.2 de la convention) ; aucune sanction n'est prévue en cas de non-respect de ses décisions par les assureurs.

La loi d'habilitation du 9 décembre 2004 prévoyait que l'ordonnance comprenne « l'obligation pour les assureurs de proposer une assurance facultative des dommages causés à des ouvrages existants par des travaux nouveaux soumis à l'obligation d'assurance » (loi du 9.12.04 : JO du 10.12.04). Si tel avait bien été le cas, l'ordonnance aurait pu prévoir un mécanisme de sanction en cas de non-respect de leurs engagements par les assureurs. Malheureusement, cette disposition, contenue dans le projet initial d'ordonnance, a été supprimée du texte définitif.

### **■ GARANTIE DECENNALE / NON-RESPECT DES REGLES PARASISMIQUES (Cass. Civ. III : 25.5.05)**

La garantie décennale ne s'applique que lorsque l'ouvrage subit un dommage qui compromet sa solidité ou le rend impropre à sa destination.

Toutefois, il est des cas où l'exigence d'un désordre matériel et actuel n'est pas nécessaire pour que la garantie décennale soit mise en œuvre. En effet, la Cour de cassation admet que la responsabilité décennale d'un constructeur puisse être engagée du seul fait qu'une erreur d'implantation expose une maison d'habitation à un risque d'inondation (Cass. Civ. III : 8.4.98) ou à un risque de démolition du fait de la non-conformité de l'implantation aux règles d'urbanisme (Cass. Civ. III : 15.12.04). Dans ces situations, la Cour considère que le risque avéré de destruction, dont est affectée la construction, la rend immédiatement impropre à sa destination et justifie par conséquent la mise en œuvre de la garantie décennale.

L'arrêt de la Cour de cassation en date du 25 mai 2005 s'inscrit dans ce courant jurisprudentiel. En l'espèce, à la suite d'une expertise relative à des désordres survenus postérieurement à la réception, les maîtres de l'ouvrage d'une maison d'habitation ont assigné leur constructeur pour non respect des règles parasismiques contractuellement prévues. Le non-respect de ces stipulations contractuelles était sans rapport avec les désordres survenus.

Pour autant, saisie sur le pourvoi du constructeur à l'encontre de l'arrêt d'appel, la Cour de cassation énonce « qu'ayant relevé que les défauts de conformité aux règlements sismiques étaient multiples, portaient sur des éléments essentiels de la construction et constituaient un facteur d'ores et déjà avéré et certain de perte de l'ouvrage par séisme, la cour a pu en déduire que la garantie décennale était applicable ».

Cette solution présente l'avantage pour le maître de l'ouvrage de permettre l'intervention de l'assureur de responsabilité obligatoire du constructeur.

### ■ ASSURANCE CONSTRUCTION (Cass. Civ. III : 31.3.05)

Dans un arrêt du 4 mai 1999, la Cour de cassation avait utilement rappelé les règles applicables en matière d'assurance pour déclarer les sinistres en l'appliquant à la mise en jeu d'une assurance dommages-ouvrage. Elle rappelait que, pour être pris en charge au titre de l'assurance dommages-ouvrage, le dommage devait être survenu dans le délai de 10 ans à compter de la réception, mais que l'assuré avait deux ans pour déclarer le sinistre à partir du moment où il avait connaissance des désordres, la déclaration pouvant intervenir ainsi au-delà du délai de 10 ans.

Au vu de cet arrêt, on aurait même pu penser qu'un dommage survenu pendant le délai de dix ans, mais dont l'assuré aurait eu connaissance postérieurement à l'expiration du délai de 10 ans pouvait encore être réparé par la mise en jeu de l'assurance dommages-ouvrage, dans la limite des deux ans de prescription découlant du contrat d'assurance à compter de la connaissance des dommages. Ainsi, la réparation d'un dommage survenu pendant le délai de dix ans, découvert 6 mois après l'expiration des 10 ans et déclaré moins de deux ans à partir de ce moment là, c'est-à-dire déclaré plus de 12 ans après la date de réception aurait pu être prise en charge par l'assurance dommages-ouvrage.

La Cour de cassation semble mettre, ici, une limite à l'application des règles combinées du délai de prescription de l'action en réclamation et du délai d'épreuve de l'assurance dommages-ouvrage. En effet, elle énonce que la réclamation de l'assuré ne peut en aucun cas être présentée à l'assureur plus de deux ans après l'expiration du délai de dix ans suivant la réception. Le point de départ du délai de deux ans au cours duquel l'assuré peut encore déclarer le sinistre ne peut être reporté au delà du délai de dix ans suivant la réception, même si l'assuré n'a connaissance des dommages qu'après l'expiration du délai de garantie.

### COPROPRIETE

### ■ COMPTE BANCAIRE OU POSTAL SEPARÉ / DUREE DE LA DISPENSE (recommandation de la CRC n° 22 bis)

Le syndic a obligation, dans les trois mois suivant sa désignation, d'ouvrir un compte bancaire ou postal au nom du syndicat sous peine de nullité de plein droit de son mandat à l'expiration de ce délai. L'assemblée générale peut décider à la majorité de l'article 25 et le

cas échéant de l'article 25-1, de dispenser le syndic de cette obligation à la condition qu'il soit soumis à la loi Hoguet (loi du 2.1.1970) ou à une réglementation professionnelle organisant le maniement de fonds.

La Commission relative à la copropriété recommande de fixer la durée de la dispense prévue par l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 à une durée déterminée et certaine en mois ou en année, qui peut être celle du mandat de syndic, en précisant la date de prise d'effet ; et de faire coïncider dans la mesure du possible sa durée avec celle du mandat du syndic.

### ■ NOUVELLES REGLES COMPTABLES

Comme prévu, les règles comptables ayant été instituées pour les copropriétés entrent en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2006. Par une lettre en date du 22 juillet 2005 adressée au directeur de la CNAB, le directeur des affaires civiles et du sceau précise que les nouvelles règles comptables sont applicables à tous les nouveaux exercices comptables ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006. Elles ne sont pas applicables aux exercices en cours ou non clôturés le 1<sup>er</sup> janvier 2006.

### QUALITE DE L'HABITAT

### ■ INSTALLATIONS D'ASCENSEURS (arrêté du 15.6.05 : JO du 22.7.05 ; arrêté du 27.7.05 : JO du 13.8.05)

Une partie des arrêtés relatifs aux installations d'ascenseurs a été modifiée.

L'arrêté du 15 juin 2005 modifie les critères de compétence des personnes pouvant réaliser les contrôles techniques tels que définis par l'arrêté du 13 décembre 2004.

L'arrêté du 27 juillet 2005 remplace l'annexe sur la liste des contrôles techniques à effectuer prévue par l'arrêté du 18. novembre 2004.

### ■ AMIANTE / REALISATION DES DOSSIERS TECHNIQUES AVANT LE 31.12.05

Avant le 31 décembre 2005, les propriétaires d'immeubles collectifs dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997 doivent procéder à une recherche d'amiante et constituer un dossier technique amiante.

Concernant les immeubles d'habitation, cette obligation ne pèse que sur les parties communes ; les maisons

individuelles et les parties privatives des immeubles d'habitation ne sont pas visées par cette obligation.

Le repérage doit être réalisé par un contrôleur technique ou un technicien de la construction ayant contracté une assurance professionnelle pour ce type de mission (cf. [www.anil.org](http://www.anil.org) : questions-réponses).

En revanche, l'obligation concerne les bâtiments publics et privés, les immeubles de bureaux, les immeubles recevant du public, les immeubles destinés à l'exercice d'une activité industrielle ou agricole.

## URBANISME

### ■ SECTEURS SAUVEGARDES / PROCEDURE D'ELABORATION / AUTORISATION DE TRAVAUX (ordonnance du 28.7.05 : JO du 29.7.05)

L'ordonnance de simplification prise sur le fondement de la loi d'habilitation du 9 décembre 2004, modifie la réglementation applicable aux secteurs sauvegardés.

Sur le plan procédural, on constatera une certaine décentralisation de la procédure d'élaboration des plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV). Il est, dorénavant, prévu que le PSMV « est élaboré conjointement par l'Etat et la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme » (Code de l'urbanisme : art. L. 313-1). De plus, la décision de création d'un PSMV doit inévitablement recueillir l'accord de la commune ou de l'EPCI. La procédure qui permettait, par décret en Conseil d'Etat, de passer outre leur veto est supprimée. Elle reste, cependant, applicable au stade de l'approbation du contenu du PSMV.

Sur le fond, la nécessaire compatibilité entre le PSMV et le projet d'aménagement durable du PLU est réaffirmée. Pour autant, en pratique, c'est le plan d'aménagement et de développement durable qui devra être rendu compatible avec le PSMV.

Des précisions sont également apportées quant à la nature des obligations que peut imposer un PSMV. Des prescriptions afférentes aux parties intérieures des immeubles sont ainsi expressément autorisées. D'après le rapport rendu au Président de la République annexé à l'ordonnance, cette modification était nécessaire pour éviter les interprétations restrictives de la rédaction jusqu'ici insuffisante des articles du code (Code de l'urbanisme : art. L. 313-1) alors que les travaux sur les

intérieurs étaient, depuis l'origine, soumis au régime d'autorisation en vigueur dans les PSMV.

Sur cette question du régime des autorisations en vigueur dans les secteurs sauvegardés, l'ordonnance introduit également des mesures de simplification. Pour les travaux soumis à permis de construire ou déclaration de travaux ayant pour effet de modifier l'état des immeubles, l'autorisation spéciale de l'ABF est supprimée. Les travaux en secteur sauvegardé seront soumis aux procédures d'autorisation d'urbanisme de droit commun, si ce n'est qu'ils devront faire l'objet, dans tous les cas, d'un avis conforme de l'ABF, assorti le cas échéant de prescriptions particulières. Cet accord sera réputé favorable dans un délai fixé par décret (à paraître). Ce régime s'appliquera dès la publication de la décision de création du secteur sauvegardé puisque l'étape consistant à rendre public le projet de PSMV préalablement à l'enquête publique est supprimée.

Pour conclure, il convient de noter que l'entrée en vigueur du nouveau régime applicable aux autorisations de construire dans les secteurs sauvegardés est repoussée à la date d'entrée en vigueur de l'ordonnance relative aux autorisations d'occupation du sol qui est toujours en cours d'élaboration.

### ■ MONUMENTS HISTORIQUES / REGIME DES AUTORISATIONS / PERIMETRE DE PROTECTION (ordonnance du 8.9.05 : JO du 9.9.05)

L'ordonnance du 8 septembre 2005 procède à diverses modifications des dispositions du Code du patrimoine et du Code de l'urbanisme relatives aux monuments historiques.

Parmi ces mesures, on relèvera tout d'abord le rééquilibrage entre le régime des autorisations de travaux portant sur des immeubles inscrits et celui portant sur les immeubles se trouvant dans leur champ de visibilité. Jusqu'ici, la réglementation imposait, paradoxalement, une contrainte plus grande aux propriétaires d'immeubles ordinaires situés aux abords de monuments historiques qu'aux propriétaires d'immeubles inscrits. Dans le premier cas, les constructeurs étaient soumis à un avis conforme de l'architecte des bâtiments de France (ABF), tandis que dans le second, ils n'étaient soumis qu'à une déclaration préalable de travaux. Désormais, le régime applicable aux propriétaires d'immeubles inscrits est modifié dans le sens d'une plus grande rigueur puisque leurs travaux entrant dans le champ du permis de construire ou du permis de démolir devront recueillir l'accord de l'ABF, accord qui sera obtenu dans le cadre de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme. Les autres travaux, dès lors qu'ils sont de nature à affecter la



structure de l'immeuble classé, continuent d'être soumis à déclaration préalable (Code du patrimoine : art. L. 621-27). Dans cette dernière hypothèse, l'administration ne peut s'opposer aux travaux qu'en engageant la procédure de classement au titre des monuments historiques. En contrepartie, les propriétaires de ces immeubles bénéficient d'un allègement de la procédure relative aux travaux d'entretien ou de réparation ordinaires puisque ceux-ci se trouvent expressément exemptés de permis de construire et soumis à simple déclaration de travaux (Code de l'urbanisme : art. L. 422-2).

Une autre modification du régime des autorisations concerne les travaux portant sur les immeubles adossés à des immeubles inscrits. La procédure d'autorisation spéciale laisse place à un simple accord de l'ABF dans le cadre de l'instruction du permis de construire ou du permis de démolir. Les travaux, non soumis à l'une de ces deux autorisations, de nature à affecter la bonne conservation de l'immeuble classé, sont soumis à l'autorisation de l'ABF. Le champ d'application du régime des autorisations afférent à des travaux sur un immeuble adossé à un monument classé est élargi puisque les travaux sur existant y sont désormais soumis. Auparavant, seules les constructions neuves étaient concernées.

Autre innovation importante de l'ordonnance : la possibilité d'aménager le périmètre de protection de 500 mètres autour des monuments historiques est réformée. Jusqu'ici, seule une procédure particulière applicable à l'occasion de l'élaboration ou de la révision d'un plan local d'urbanisme (PLU) ou un décret en Conseil d'Etat permettait de déroger à la règle des 500 mètres autour d'un monument historique. Pour autant, un seul décret ayant été pris depuis 1962, ne restait donc en pratique que la seconde dont le fait générateur se trouvait exclusivement entre les mains des collectivités locales. De fait, l'ABF qui souhaitait réétudier les périmètres autour d'un monument historique n'avait pas d'autre choix que d'attendre que la commune ait l'intention d'élaborer ou de réviser son PLU, ce qui peut parfois être très long, voir interminable puisque nombre de communes, en particulier rurales, n'ont aucune intention de se doter d'un tel document. Une autre critique faite à ce dispositif, était qu'il ne prévoyait aucune modulation de l'étendue du périmètre à l'occasion de l'inscription du monument historique. L'ordonnance du 8 septembre 2005 revient donc sur ces dispositions afin de permettre la modification du périmètre à tout moment, sur l'initiative de l'ABF ou des collectivités locales, selon les cas.

Lorsqu'un immeuble non protégé au titre des monuments historiques fait l'objet d'une procédure d'inscription ou de

classement ou d'une instance de classement, l'ABF peut proposer, en fonction de la nature de l'immeuble et de son environnement, un périmètre de protection adapté. La distance de 500 mètres peut être dépassée avec l'accord de la commune ou des communes intéressées. Ce périmètre est créé par l'autorité administrative après enquête publique. De même, le périmètre de protection pourra être modifié par l'autorité administrative, sur proposition de l'ABF après accord de la commune ou des communes intéressées et enquête publique, de façon à désigner des ensembles d'immeubles bâtis ou non qui participent de l'environnement du monument pour en préserver le caractère ou contribuer à en améliorer la qualité. En cas de désaccord de la commune ou des communes intéressées, la décision est prise par décret en Conseil d'Etat après avis de la commission nationale des monuments historiques.

Enfin, on se contentera de signaler deux derniers changements introduits par l'ordonnance. Le premier opère la décentralisation de la compétence de création des zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) au profit du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de PLU. Le second consacre la possibilité, sous certaines conditions, pour les services de l'Etat d'apporter leur assistance technique, gracieuse ou rémunérée selon les cas, aux maîtres de l'ouvrage qui entreprennent des travaux sur un immeuble classé ou inscrit.

Pour conclure, on signalera que les dispositions étudiées ici entreront en vigueur à une date fixée par décret en Conseil d'Etat (*à paraître*), et au plus tard le 1<sup>er</sup> janvier 2007. La seule exception concerne le dispositif d'assistance à maîtrise d'ouvrage par les services de l'état dont l'entrée en vigueur est prévue à compter du 1<sup>er</sup> jour du 7<sup>ème</sup> mois suivant la date de publication d'un décret d'application à paraître, et au plus tard le 1<sup>er</sup> janvier 2008.

#### ■ PLANS DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES (décret du 7.9.05 : JO du 9.9.05)

Dans chaque département le préfet doit recenser les installations dangereuses et les stockages souterrains dans lesquels sont susceptibles de survenir des accidents pouvant entraîner des effets sur la salubrité, la santé et la sécurité publiques, directement ou par pollution du milieu.

Le décret précise les conditions d'élaboration, le contenu, les modalités de publication et de révision des plans de prévention des risques technologiques (PPRT).

Il indique les modalités de l'enquête publique à laquelle le projet de plan doit être soumis et, le cas échéant, les mesures supplémentaires de prévention des risques imposées à l'exploitant.

Il précise dans quelles conditions un PPRP peut être abrogé lorsque le risque a disparu. Il prévoit, enfin, les modalités particulières à certaines situations (dépôt de munitions anciennes, installations relevant du ministre de la défense, notamment).

#### ■ AUTORISATION D'OCCUPER LE SOL / PRINCIPE DE PRECAUTION / INDEPENDANCE DES LEGISLATIONS (CE : 20.4.05)

L'implantation d'une antenne relais de téléphonie mobile sur le territoire d'une commune est bien souvent source d'inquiétude pour les potentiels riverains. Un doute subsiste, à tort ou à raison, quant à la parfaite innocuité d'une telle installation. Un mode d'opposition consiste, pour les particuliers et associations, à contester la légalité des décisions d'urbanisme autorisant leur implantation devant le juge administratif.

Ces recours sont traditionnellement fondés sur des dispositions du Code de l'urbanisme. L'originalité de l'espèce réside dans le fait que la Cour administrative d'appel de Marseille avait accepté d'annuler l'arrêté portant non opposition à déclaration de travaux relatifs à l'implantation d'une antenne de radiotéléphonie, sur le fondement du principe de précaution inscrit à l'article L. 110-1 du Code de l'environnement.

Par cet arrêt, la Cour d'appel rompait avec une jurisprudence constante appliquant la théorie dite « d'indépendance des législations » selon laquelle on ne peut invoquer, sauf exception expresse résultant d'un texte, contre une autorisation de construire que la violation des règles d'urbanisme (CE : 1.7.59).

Fort de cette jurisprudence, l'opérateur de téléphonie mobile forme un pourvoi près le Conseil d'Etat. Celui-ci censure l'arrêt rendu en appel au motif que « ces dispositions [le principe de précaution] ne sont pas au nombre de celles que doit prendre en compte l'autorité administrative lorsqu'elle se prononce sur l'octroi d'une autorisation délivrée en application de la législation sur l'urbanisme ».

Par cette décision, le Conseil d'Etat décide de s'en tenir à sa jurisprudence traditionnelle. Toutefois, on relèvera que dans cette affaire les faits sont antérieurs à l'adoption de la Charte de l'environnement adoptée par la loi constitutionnelle du 1<sup>er</sup> mars 2005, dont l'article 5 pose le principe de précaution. Or, l'élévation au niveau constitutionnel du principe de précaution pourrait très bien engendrer un renversement dans la hiérarchie entre

les principes et ainsi faire primer le principe de précaution sur celui d'indépendance des législations.

#### ■ ATLAS DES ZONES INONDABLES / ABSENCE DE CARACTERE CONTRAIGNANT / FONCTIONS (Rép. Min. : JO AN du 19.7.05)

La ministre de l'écologie et du développement durable s'est prononcée sur l'absence de caractère réglementaire des atlas des zones inondables réalisés, au niveau de chaque bassin hydrographique, par les services de l'Etat.

Malgré leur caractère purement informatif, il n'en reste pas moins qu'il s'agit de documents importants en matière de gestion des zones inondables et dont les applications pratiques sont multiples.

Ainsi, l'atlas des zones inondables constitue un outil de référence pour la prise en compte du risque d'inondation dans l'aménagement du territoire. Selon les cas, il sert :

- d'élément à l'utilisation de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme, qui permet aux services de l'Etat ou des collectivités locales de refuser ou d'accompagner de prescriptions spéciales les permis de construire relatifs à des projets de construction qui, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique, qu'il s'agisse de celle des occupants de l'immeuble ou de celle de tiers ;
- de source d'information pour l'élaboration des plans de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP), qui constituent, quant à eux, des servitudes d'utilité publique, annexés au plan locaux d'urbanisme.

Enfin, la réalisation et le « porter à connaissance » des atlas de zones inondables répondent au droit des citoyens à l'information sur les risques majeurs (Code de l'environnement : art. L. 125-2) et permettent aux maires de mieux remplir leur devoir de prévention du risque d'inondations, qui leur incombe au titre de leur pouvoir de police administrative générale (CGCT : art. L. 2212-2).

### PROFESSIONNELS

#### ■ ACTES AUTHENTIFIQUES / SUPPORT ELECTRONIQUE / NOTAIRES / HUISSIER (décrets du 10.8.05 : JO du 11.8.05)

La loi du 13 mars 2000 portant adaptation du droit de la preuve aux technologies de l'information et relative à la signature électronique a institué la possibilité pour les notaires et les huissiers d'établir des actes authentiques sur support électronique. Les conditions d'établissement

des signatures électroniques ont été précisées par le décret du 30 mars 2001, mais des dispositions réglementaires étaient encore attendues pour la mise en œuvre des actes authentiques sur support électronique. Ces précisions sont apportées par deux décrets d'août 2005. Les actes authentiques électroniques pourront voir le jour dès le 1<sup>er</sup> février 2006.

Le notaire qui établira un acte sur support électronique devra utiliser un système de traitement et de transmission de l'information agréé par le Conseil supérieur du notariat et garantissant l'intégrité et la confidentialité du contenu de l'acte.

Les conditions de validité de l'acte authentique papier sont transposées à l'acte authentique électronique après avoir fait l'objet de quelques adaptations. Sont précisées les modalités de signature de l'acte par le notaire (au moyen de la signature électronique sécurisée), par les témoins ou les parties (pour ces derniers, on utilisera un procédé permettant l'apposition sur l'acte notarié, visible à l'écran, de l'image de leur signature manuscrite). A cela s'ajoutent les exigences requises pour l'apposition d'une mention manuscrite, l'obligation pour les annexes d'être indissociablement liées à l'acte auquel elles se rapportent lorsque celui-ci est établi sur support électronique, la possibilité d'établir des copies authentiques et exécutoires sur support électronique, que l'acte original soit établi sur papier ou non et la possibilité de transmission de ces copies par voie électronique.

De façon similaire, l'huissier de justice pourra opter pour l'établissement des actes originaux, (destinés à rester à l'étude) sur support électronique. Ils devront dès lors être établis au moyen d'un système de traitement, de conservation et de transmission de l'information agréé par la chambre nationale des huissiers de justice et garantissant l'intégrité et la confidentialité de leur contenu et être revêtus de la signature électronique sécurisée de l'huissier. Que l'original soit dressé ou non sur support électronique, l'huissier pourra dresser le second original (le second original est l'exemplaire de l'acte remis au demandeur après délivrance au défendeur) sur support électronique et être transmis par voie de communication électronique dans des conditions garantissant sa confidentialité, l'intégrité de l'acte, l'identité de l'expéditeur et du destinataire. Inversement, la copie (exemplaire destiné à être communiqué au destinataire) sera établie sur papier même si l'original est établi électroniquement afin d'être remise au destinataire selon les modalités prescrites par les textes en vigueur. De même, l'huissier qui reçoit un acte sur support électronique peut en établir une copie papier aux fins de signification ou d'exécution.

Tout document pourra être annexé à l'acte électronique, qu'il ait été constitué originairement sur support électronique ou transféré sur ce support par numérisation.

Pour les notaires comme pour les huissiers, les textes précisent en outre les règles de conservation des originaux établis sur support électronique et notamment leur centralisation dans les minutes centraux établis et contrôlés l'un par le Conseil supérieur du notariat et l'autre par la chambre nationale des huissiers de justice.

#### ■ **CONTRAT DE VENTE / MANDAT APPARENT (Cass. Civ. III : 25.5.05)**

Même si bien souvent le « mandat de vente » détenu par l'intermédiaire immobilier n'est en fait qu'un simple mandat de recherche, laissant au vendeur la possibilité de refuser la conclusion de l'opération avec l'acquéreur présenté par l'intermédiaire (mais l'exposant à une mise en jeu de sa responsabilité vis à vis de l'intermédiaire), le mandataire peut détenir un véritable mandat de vente, l'autorisant à présenter une offre de vente au nom du mandant. Dans ce cas, dès lors que l'acquéreur a accepté l'offre de vente proposée par le mandataire, la vente est formée et le vendeur ne peut pas décider ne pas poursuivre l'opération. Encore faut-il que le mandataire agisse en vertu d'un mandat valable. En effet, le mandataire ne peut engager le vendeur si son mandat est nul. Pour autant, une nuance est apportée par la jurisprudence par l'application de la théorie du mandat apparent qui est rappelée dans la présente affaire. Malgré la nullité du mandat détenu par l'intermédiaire, le mandant (ici le vendeur) peut se trouver engagé vis-à-vis du tiers, si le tiers acquéreur a pu légitimement croire que le mandataire avait le pouvoir d'engager le vendeur.

#### ■ **AGENT IMMOBILIER / OBLIGATION D'INFORMATION / LOI CARREZ INTERVENUE EN COURS DE MANDAT (Cass. Civ. I : 21.6.05)**

Un vendeur, condamné à une réduction du prix de vente en application de la loi Carrez, a appelé en garantie l'agent immobilier dont le mandat de vente stipulait l'obligation d'informer le vendeur de tous éléments nouveaux pouvant modifier les conditions de la vente, notamment en matière de prix et de législation. La Cour de cassation s'appuie sur cette clause pour retenir la responsabilité de l'agent immobilier pour non respect de son devoir de conseil (Code civil : art. 1147), son mandat s'étant exécuté pendant la période au cours de laquelle a été promulguée la loi Carrez. Il y a eu pendant la durée du mandat un élément nouveau susceptible de modifier les conditions de la vente dont l'agent s'était obligé à informer son mandant.

## **COLLECTIVITES LOCALES**

### ■ **CONVENTIONS DE DELEGATION DE COMPETENCE POUR L'ATTRIBUTION DES AIDES AU LOGEMENT (circulaire DGUHC du 29.7.05)**

En vue de préparer les négociations avec les délégataires qui souhaitent signer une convention 2006, la circulaire du 29 juillet 2005 actualise celle de la DGUHC du 23 décembre 2004 (cf. *Habitat Actualité* n° 92, janvier 2005), pour tenir compte des décrets publiés depuis et des enseignements des conventions signées pour l'année 2005.

#### **Délégation de la gestion des concours financiers ANRU**

Si les délégataires peuvent conclure avec l'ANRU une convention de délégation de gestion des concours financiers prévus dans les conventions de délégation pluriannuelles mentionnées dans la loi d'orientation pour la ville et la rénovation urbaine, cette délégation n'est pour l'heure pas possible ; en effet, la mise en œuvre de cette disposition nécessite une modification du décret du 9 février 2004 relatif à l'ANRU et une délibération de son conseil d'administration approuvant la convention-type de délégation de gestion. Les délégataires des aides à la pierre qui opteront, ultérieurement, pour une convention avec l'ANRU pourront ainsi « *articuler les opérations concourant à la reconstitution de l'offre supprimée dans les quartiers de rénovation urbaine avec la programmation des opérations contribuant, dans le cadre du plan de cohésion sociale à la production d'une offre nouvelle* ».

#### **Les délégataires**

La circulaire précise trois points :

Lorsque qu'une communauté de communes de moins de 50 000 habitants ne réunira pas les conditions nécessaires à l'engagement d'une négociation devant conduire à une délégation de compétence, la prise en compte des objectifs des PLH des communautés de communes concernées dans les conventions éventuellement conclues avec les départements est importante.

En cas d'élaboration d'un PLH par un EPCI ayant signé une convention de délégation de trois ans (PLH non conforme à la loi ou EPCI ayant seulement pris la décision d'en élaborer un), rien ne s'oppose à ce qu'une convention de six ans remplace en début d'année

suivante la convention de trois ans, si le PLH est adopté avant le terme de cette dernière.

En cas de délégations multiples (département et un ou plusieurs EPCI), « *il n'y a que des avantages à mettre en place des dispositifs articulés entre eux, voire un dispositif commun qui intègre des zooms sur les EPCI concernés, comme cela a été prévu dans certains départements* ».

#### **Les conventions de délégation de compétence**

Au titre des principes généraux, la circulaire mentionne l'importance de la bonne articulation entre démarche de délégation de compétence et contrats d'objectifs avec les bailleurs sociaux ; en cas de contrats d'objectifs conclus avant l'élaboration de la convention de délégation, la reprise des engagements de l'Etat par le délégataire sera proposée.

Les exigences en matière de territorialisation des objectifs imposent d'une part une déclinaison par commune des objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux découlant de l'article 55 de la loi SRU, d'autre part le rappel de la spatialisation des objectifs prévus dans les PLH pour les EPCI ; en outre, pour les départements, la convention doit territorialiser l'ensemble des objectifs par grands secteurs géographiques ou bassins d'habitat.

#### **Répartition et programmation des crédits**

Les enveloppes prévisionnelles régionales de crédits, notifiées en octobre, seront réparties par les préfets de région, entre EPCI, départements susceptibles de bénéficier d'une délégation et reste du département de chacun des départements de la région. Cette répartition doit être faite pour 2006 et, à titre indicatif, pour les cinq années suivantes. La répartition infra-régionale tenant compte du périmètre des délégations de compétence qui prendront effet au 1<sup>er</sup> janvier 2006 doit être soumise au comité régional de l'habitat pour avis avant la fin de l'année.

#### **Calendrier et modalités de mise en oeuvre**

Les conventions prenant effet en 2006 devront être signées avant le 31 janvier 2006, afin de ne pas retarder leur mise en œuvre. En cas de convention avec un département, une information doit être assurée auprès des communes et de leurs groupements.

### ■ **DECLINAISON REGIONALE DU PLAN DE COHESION SOCIALE (accord cadre Etat/ USH du 21.12.04 /**

La Fédération nationale des associations régionales d'organismes d'habitat social (FNAR) publie sur son site internet (cf. [www.fnar-habitat.org](http://www.fnar-habitat.org)), un dossier sur la

déclinaison régionale du volet logement social du Plan de Cohésion Sociale. La version intégrale des 21 accords régionaux signés y figure, ainsi qu'une note de synthèse ; l'accord régional Ile-de-France, signé le 30 septembre 2005 à l'instar des autres régions de métropole, est également consultable sur le site.

Si tous les accords sont systématiquement signés par l'Etat, représenté par le Préfet de région, le Président de l'Association régionale représentant les organismes de la région, la CDC et l'UESL représentée par son représentant régional, la Fédération nationale des SEM n'est signataire que de 10 accords. Le Conseil régional a signé l'accord cadre en Limousin et en Lorraine, où la Communauté urbaine du Grand Nancy est également signataire.

« Les accords régionaux présentent une grande homogénéité dans leur présentation ainsi que dans les thématiques abordées. Après un préambule permettant généralement de dresser le profil des régions et les problématiques posées, une première partie est consacrée à la présentation des objectifs en terme de production nouvelle et de besoins en réhabilitation ; des références sont également indiquées concernant les besoins en hébergement d'urgence, à la qualité de service, ainsi qu'aux dispositifs sur la vente HLM, la location-accession et les modalités de l'accession sociale à la propriété. Dans un second temps, pour répondre à ces objectifs, figurent les engagements financiers des différents partenaires (Etat, CDC, UESL et organismes HLM) avec plus ou moins de détails selon les régions (par année, par territoire, par produit...). Enfin, en dernier lieu, les mesures permettant de faciliter la mise en œuvre des objectifs sont pointées et un dispositif de suivi proposé. » Tous les accords régionaux précisent un engagement sur la période 2005-2009, à l'exception de l'Aquitaine et de la Haute Normandie.

## PROPOSITIONS, PROJETS

### ■ PROJET DE LOI DE FINANCES / MESURES LOGEMENT

Parmi les mesures du projet de la loi de finances, outre les moyens budgétaires consacrés au logement et à la rénovation urbaine dans le cadre du plan de cohésion sociale et à la prévention de l'exclusion,

plusieurs dispositions financières et fiscales concernent directement le logement des particuliers.

En voici les principaux sachant que le débat au Parlement ne fait que commencer :

- l'application d'un taux de TVA réduit pour les opérations d'accession réalisées dans le cadre d'un projet de rénovation urbaine ;
- la majoration du crédit d'impôt pour les dépenses d'équipement de la résidence principale favorisant les économies d'énergie (chaudières et isolants performants, équipements de production d'énergie renouvelable, pompe à chaleur) ;
- le relèvement des plafonds de ressources applicables au nouveau prêt à 0 % dans les communes les plus chères : en zone A (agglomération de Paris, Côte d'Azur et Genevois français), le bénéfice du nouveau prêt à 0 % serait étendu aux ménages gagnant jusqu'à 7 200 € par mois pour des familles avec 3 enfants contre 4 500 € auparavant (un décret précisera les nouveaux barèmes) ;
- le relèvement des plafonds de ressources applicables aux locataires-accédants bénéficiant d'un PSLA, prêt social de location accession ;
- la modification du régime de la taxe foncière sur les propriétés non bâties en vue de décourager la rétention de terrain à bâtir : cette taxe sera majorée de 1 euro par m<sup>2</sup> de surface constructible et pourra être sur décision du Conseil municipal réduite ou majorée jusqu'à 2 euros par m<sup>2</sup> ;
- la diminution du taux d'intérêt des prêts locatifs intermédiaires qui sera adossé à la ressource du livret A (10 000 PLI en 2006) ;
- le taux d'abattement de 40 % applicable aux revenus imposés selon le régime micro-foncier serait réduite à 30 % ;
- la modification du régime de la taxe locale d'équipement TLE : majoration de 10 % des bases d'impositions de la TLE ;

Pour encourager la mobilité géographique :

- le revenu foncier retiré de la mise en location de la résidence principale à la suite d'une mutation géographique bénéficierait d'un abattement ;
- un crédit d'impôt de 1 500 € pourrait être alloué aux demandeurs d'emploi de plus de 12 mois qui déménagent à plus de 200 km pour trouver un emploi.

Enfin, la réforme de la fiscalité des donations et de l'imposition des personnes, avec l'instauration d'un « bouclier » fiscal et d'un plafonnement des avantages fiscaux, aura également une incidence sur le logement. Le principe du « bouclier » fiscal ferait qu'aucun contribuable ne devrait plus pouvoir être taxé au-delà de 60 % de son revenu au titre des impôts directs (impôt sur le revenu, impôt sur la fortune et impôt locaux). En

contrepartie, la déduction forfaitaire de 14 % sur les revenus fonciers serait supprimée ainsi que la CRL, contribution sur les revenus locatifs dont le montant représente 2,5 % des loyers ; mais les primes d'assurance ainsi qu'une liste de frais seraient déductibles pour leur montant réel.

Par ailleurs : l'avantage en impôt procuré par les dispositifs dits de « niches » fiscales ne pourrait plus dépasser 8 000 € par foyer majorés de 750 € par enfant à charge et de 5 000 € en présence d'une personne handicapée. Les crédits d'impôts existants ainsi que les investissements Robien et Malraux réalisés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006 seraient inclus dans ce plafonnement.

### ■ LE FGAS ET L'AVENIR DES PRETS GARANTIS

L'article B53 du projet de loi de finances pour 2006 prévoit que l'Etat se substituera à la garantie actuellement apportée par le FGAS, qu'il s'agisse des prêts d'accession sociale (PAS) ou des Prêts à 0 % garantis, pour les prêts antérieurement souscrits et pour les nouveaux prêts qui seraient accordés à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2006.

Simultanément cet article précise que les disponibilités du fonds de garantie sont reversées en totalité au budget de l'Etat. Cette dernière disposition est fortement contestée par les établissements de crédit qui, à l'origine de la moitié des versements, estiment qu'une part correspondante des fonds doit leur revenir. Au-delà de ce différend, qui tant qu'il ne sera pas réglé interdit toute réflexion à plus long terme, c'est la question de l'utilité de la garantie des prêts qui est posée. En effet, c'est l'importance des réserves gérées par le fonds, plus de 1,4 M €, qui a excité la convoitise de l'Etat et motivé sa décision. Or la richesse du fonds résulte du faible volume des sinistres indemnisés depuis la création de la SGFGAS. Cela ne jette-t-il pas le doute sur l'utilité même du dispositif ?

Lors de la suppression des circuits spécialisés de financement de l'accession sociale en 1993 (CFF et SACI qui distribuaient le PAP), le FGAS a été créé. On assistait alors depuis plusieurs années à un recul net de l'accession sociale, conséquence selon le ministre de l'économie et des finances de l'époque, de la « frilosité » des prêteurs. Cette attitude faisait suite au niveau élevé des sinistres de la seconde moitié années 80. Ce phénomène n'avait pas été anticipé et le Fonds de garantie des PAP, qui jouait un rôle comparable à celui du FGAS, de largement excédentaire était devenu déficitaire ; la mise en jeu de la garantie de l'Etat a pesé lourd sur le budget de l'Etat et pendant plusieurs années ; il en est du niveau de la sinistralité comme de bien

d'autres domaines, il est dangereux de penser que la situation présente vaudra pour l'éternité.

L'objectif du FGAS était de garantir l'accès au crédit des ménages modestes dans des conditions proches de celles dont bénéficient les ménages aisés. La plupart des pays qui ont une politique d'accession socialement ciblée ont mis en place des systèmes parapublics destinés à garantir l'accès au crédit des ménages modestes.

Aux USA, c'est le FHA, dont s'est inspirée la SGFGAS, au Canada, la SCHL, la Hollande a fait évoluer son système de garantie en s'inspirant de la SGFGAS. La Grande Bretagne fait exception, mais accepte que l'éventail des taux soit très ouvert ; il n'existe pas dans ce pays de plafonnement comparable au taux de l'usure français.

Plusieurs éléments font qu'il est aujourd'hui très difficile de juger de façon définitive de l'efficacité du dispositif. Certains tiennent à la conjoncture financière et immobilière depuis la mise en place de la SGFGAS. La hausse continue des prix depuis 10 ans s'est traduite par le fait qu'en cas de difficultés, la vente des logements a pu se faire sans perte pour l'établissement de crédit et donc sans indemnisation du FGAS. Dans une telle conjoncture, un niveau élevé des indemnisations aurait été surprenant et aurait peut-être même été le signe d'une déresponsabilisation des banques. Le fait que les taux consentis aux clients modestes soient identiques aux taux proposés aux clients aisés peut être mis au crédit du système. Résultat accessoire, la création de la SGFGAS a permis la constitution progressive d'une banque de données sur les projets d'accession, qui commence seulement à être exploitée. Il reste que la SGFGAS pourrait inciter les banques à répondre de façon plus efficace aux demandes insatisfaites des emprunteurs présentant des profils atypiques, notamment tous ceux qui ne bénéficient pas de la stabilité professionnelle des salariés titulaires d'un CDI. Les réflexions sur ce sujet sont en chantier.

Le système est maintenant rodé et il serait dommage de s'en passer au moment où il risque, malheureusement, de s'avérer beaucoup plus utile. Alors que le prix des logements atteint un niveau très élevé, les ménages qui désirent accéder s'endettent lourdement sur des durées de plus en plus longues. L'augmentation de la part des charges de remboursement dans le revenu disponible est passée de 6,9 % en 2000 à un niveau record de 8,5 % en 2004, selon la Banque de France ; les emprunteurs ne peuvent pas compter sur l'inflation pour réduire la charge réelle de leurs remboursements. Dès lors, il est inévitable que certains d'entre eux témoignent de la même lassitude que les accédants des années 80 qui supportaient les conséquences de la désinflation.

Voudront-ils revendre sans aller jusqu'au terme de leur opération, qu'ils risquent de se trouver en situation de « negative equity ». Si les experts sont partagés sur l'existence d'une bulle et le risque d'un retournement brutal des prix, tous s'accordent en effet sur la fin prochaine de la hausse. En l'absence d'un système de garantie, les banquiers seront de plus en plus en plus circonspects pour prêter aux ménages modestes ou présentant des profils atypiques et ceux qui accepteront de prendre le risque le feront payer aux accédants concernés les plus modestes.

C'est pourquoi tous les acteurs de l'accession sociale et notamment les établissements de crédit membres de la SGFGAS sont soucieux de maintenir ce système de garantie pour l'avenir.

### ■ VENTE A LA DECOUPE D'IMMEUBLES / DROIT DE PREEMPTION ET PROTECTION DU LOCATAIRE

Après avoir été adoptée en première lecture en juin dernier par l'Assemblée Nationale (*cf. Habitat Actualité n° 94*), la proposition de loi relative au droit de préemption et à la protection des locataires en cas de vente d'un immeuble a été modifiée et étoffée par le Sénat, lors de son passage en première lecture le 13 octobre dernier.

Les sénateurs ont remonté le seuil à partir duquel le locataire aurait un droit de préemption en cas de vente, en cours de bail, de l'immeuble dans sa totalité et en une seule fois, au profit d'un acquéreur ne s'engageant pas à proroger les baux d'habitation en cours : le locataire aurait un droit de préemption dès lors que l'immeuble comporterait plus de 10 logements (au lieu de 5 logements).

En plus du projet de règlement de copropriété, un diagnostic technique établi par un professionnel indépendant devrait être joint à la notification de la vente ; il s'agirait d'un diagnostic identique à celui prévu par la loi SRU en cas de vente d'un logement dans les immeubles en copropriété de plus de 15 ans, c'est-à-dire un diagnostic portant constat de l'état apparent de la solidité du clos et du couvert et de celui de l'état des conduites et canalisations collectives ainsi que des équipements communs et de sécurité.

Les conditions de validité de l'offre et de délai de réponse du locataire sont clairement énoncées.

Innovation importante : Afin de permettre à la commune de faire usage de son droit de préemption, pour assurer le maintien dans les lieux des locataires, l'obligation de notifier la vente et de donner priorité au locataire, ne

serait toutefois pas applicable notamment en cas de vente entre parents ou alliés jusqu'au 4ème degré inclus.

Les communes pourraient moduler les droits de mutation : en cas de vente par lots déclenchant la droit de préemption (loi du 31.12.75 : art. 10 et loi du 6.7.89 : art. 15) portant sur la vente d'un logement occupé et lorsque l'acquéreur s'engagera à ne pas donner congé pendant une période de 6 ans à compter de la date de renouvellement du bail, les conseils municipaux pourront modifier les droits de mutation (dans certaines limites).

Pour faciliter l'extension par décret d'un accord collectif (loi du 23.12.86 : art. 41 ter), il sera possible de rendre un accord obligatoire à l'issue d'un délai d'un mois après publication de l'avis de la Commission nationale de concertation et sauf opposition de la majorité des organisations représentatives des bailleurs d'un ou plusieurs secteurs et des organisations représentatives des locataires ; dans l'état actuel du texte, l'opposition de la majorité des représentants d'un seul collège peut, comme on l'a vu récemment avec l'accord du 16 mars 2005, empêcher toute extension par décret d'un accord. Cette modification permettrait, et Jean-Louis Borloo a indiqué son intention de le faire, d'étendre cet accord dès que la loi sera adoptée.

Enfin le non-respect de l'une des obligations relatives au congé pour vente d'un accord, donnera lieu à l'annulation du congé.

### ■ PROJET DE LOI « ENGAGEMENT NATIONAL POUR LE LOGEMENT »

Le projet de loi « portant engagement national pour le logement », baptisé ENL, se substitue au projet « Habitat pour tous » dont il reprend certains éléments ; il devrait être présenté au Parlement par Jean-Louis Borloo, ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement avant la fin de l'année. Sans entrer dans le détail d'un projet non encore soumis au conseil d'Etat, et donc susceptible d'évolutions, notons qu'il devrait contenir des mesures visant à :

- libérer le foncier notamment par une accélération des procédures de mobilisation des terrains de l'Etat et de ses établissements publics et une incitation des maires à construire ;
- réformer le statut des organismes HLM ;
- étendre le champ d'intervention de l'ANAH à des actions ayant pour objet de faciliter l'accès des ménages à revenus modestes ou intermédiaires au parc locatif privé ;
- modifier les conditions d'attribution de logements sociaux et le régime du supplément de loyer de solidarité ;

-surseoir aux interruptions de fourniture d'énergies et d'eau aux personnes démunies pendant la période hivernale.

### ■ INSTALLATION OBLIGATOIRE DE DETECTEURS DE FUMÉE / PROPOSITION DE LOI

Une proposition de loi « visant à rendre obligatoire l'installation de détecteurs de fumée dans tous les lieux d'habitation », a été adoptée en première lecture à l'Assemblée Nationale le 13 octobre 2005. Elle prévoit que l'occupant, ou le cas échéant, le propriétaire d'un logement, doit installer au moins un détecteur avertisseur autonome de fumée (DAAF) dans celui-ci et qu'il doit veiller à l'entretien et au fonctionnement de ce dispositif. Une déclaration d'installation devra être transmise à l'assureur avec lequel l'occupant ou le propriétaire a contracté un contrat d'assurance contre le risque d'incendie ; celui-ci pourra prévoir une minoration de la prime d'assurance. Un décret précisera les modalités d'application de ce dispositif et notamment les cas dans lesquels les obligations pèsent sur le propriétaire du logement, les caractéristiques du DAAF et ses conditions d'installation, d'entretien et de fonctionnement. Ces nouvelles obligations entreraient en vigueur au plus tard cinq ans à compter de la publication de la loi.

### ■ NOUVEL INDICE DE REVISION DES LOYERS

La loi du 26 juillet 2005 sur le développement des services prévoit un nouvel indice de révision des loyers applicable à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2006 y compris aux contrats en cours à cette date (*cf. Habitat Actualité n° 94 § Propositions, projets*).

L'indice du coût de la construction est remplacé par un indice de référence des loyers toujours publié par l'INSEE, dont les modalités de calcul et de publication sont fixées par décret en Conseil d'Etat. Ces modalités de calcul s'appuient notamment sur l'évolution des prix à la consommation, du coût des travaux d'entretien et d'amélioration du logement à la charge des bailleurs et de l'indice du coût de la construction (ICC).

Plusieurs hypothèses ont été présentées lors de réunions de concertation regroupant les représentants des associations de locataires, les représentants des bailleurs et des gestionnaires et l'administration.

Les associations de locataires sont favorables à une prise en compte la plus importante possible de l'indice des prix à la consommation (IPC, hors tabac et hors loyers) susceptible de mieux traduire l'évolution du coût de la vie, tandis que les représentants des bailleurs et gestionnaires souhaiteraient une prise en compte prépondérante des indices qui reflètent l'évolution des coûts de la construction (ICC) et de l'entretien (IPEA /

indice des prix d'entretien et d'amélioration). La question est de savoir quelle pondération sera retenue dans le décret : les hypothèses vont de 1/3 pour chacun des indices à 60 % pour l'IPC, 20 % pour l'ICC et 20% pour l'IPEA.

### ■ CONVENTION ANAH / PROJET DE DECRET

Afin de faciliter la mise en œuvre du plan de cohésion sociale qui fixe un objectif de production de 200 000 logements locatifs privés à loyers maîtrisés sur la période 2005-2009, les conditions du conventionnement ont été améliorées à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2005 :

- possibilité de conventionner des logements locatifs privés sur l'ensemble du territoire (secteur diffus comme programmé) ;
- classification des loyers par zones A, B et C en vue d'harmoniser les règles d'intervention de l'ANAH avec les dispositifs fiscaux en pratique dans le parc privé ;
- adoption de la surface utile dite « fiscale » et de nouvelles valeurs de loyers maximaux mieux adaptés à la réalité des marchés.

L'ordonnance du 8 juin 2005, qui a transféré à l'ANAH la compétence pour signer les conventions ouvrant droit à l'APL en vertu de l'article L. 351-2 (4°) du Code de la construction et de l'habitation, a posé les bases législatives d'une refonte plus générale du dispositif de conventionnement des logements aidés par l'Agence (*cf. Habitat Actualité n° 94*).

Le décret complète la réforme du dispositif. Il vise à favoriser le développement d'un parc locatif à loyer maîtrisé en simplifiant les démarches du bailleur qui accepte de s'engager dans cette voie.

Les conventions passées entre l'ANAH et les bailleurs doivent être conformes à des conventions-types. Ces conventions s'appliquent aux logements à usage locatif ayant fait l'objet de travaux d'amélioration financés au moyen de subventions de l'ANAH. Les logements doivent respecter des normes minimales d'habitabilité définies par arrêté.

Deux conventions-types sont prévues:

- l'une pour les logements conventionnés avec l'ANAH à des niveaux de loyers intermédiaires : ils font partie des logements à loyers maîtrisés mais ne sont pas comptabilisés comme logements sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU ;
- l'autre pour les logements conventionnés à des niveaux de loyers social et très social, ouvrant droit à l'APL et inclus dans le décompte de l'article 55 (seule cette dernière convention doit faire l'objet d'une publication aux hypothèses).



Les logements conventionnés doivent être loués sous plafonds de ressources, sauf lorsqu'un locataire est déjà en place à la date de dépôt de demande de subvention.

Le loyer maximal applicable aux logements conventionnés est fixé au m<sup>2</sup> de surface habitable dite « fiscale » (surface habitable augmentée de la moitié des annexes dans la limite de 8 m<sup>2</sup> par logement).

Le paiement est mensuel à terme échu pour l'ensemble des logements faisant l'objet d'une convention avec l'ANAH. Le loyer maximal du logement doit figurer sur la quittance du locataire.

Des dispositions particulières sont applicables aux logements conventionnés à l'APL :

- l'ANAH ou le délégataire doit informer les CAF de l'entrée en vigueur des conventions APL ;
- les modalités pratiques d'entrée en vigueur des baux conventionnés pour les locataires ou les occupants de bonne foi en place au moment du conventionnement sont précisées.

### ■ PROJET D'ORDONNANCE RELATIVE A L'HABITAT INDIGNE

Le gouvernement est autorisé à prendre par ordonnances, les mesures nécessaires à la lutte contre l'habitat insalubre, ainsi que des mesures relatives aux immeubles menaçant ruine et aux « hôtels meublés » hébergeant des personnes dans des conditions indignes (loi « cohésion sociale » du 18.1.05 : art. 122).

Le projet d'ordonnance devrait très prochainement être soumis au Conseil d'Etat et sa publication intervenir avant la fin de l'année.

Ce texte vise à :

- simplifier et harmoniser les divers régimes de police administrative ;
- faciliter la réalisation des travaux et le traitement d'urgence des situations d'insalubrité ;
- mieux préserver les droits des occupants et propriétaires de bonne foi ;
- faciliter l'hébergement et le relogement des occupants ;
- compléter le régime des sanctions pénales ;
- aménager la loi « Vivien » du 10 juillet 1970 pour accélérer l'expropriation des immeubles insalubres ;
- préciser les responsabilités respectives des autorités de l'Etat et des collectivités locales en matière de travaux d'office et de relogement.

Les dispositions complètent et précisent, sur des points très techniques, les législations relatives à l'habitat insalubre, aux immeubles menaçant ruine et aux « hôtels meublés » dangereux, déjà profondément remises à jour par la loi « SRU », au vu de près de 5 ans de mise en œuvre, d'expérience de terrain et de jurisprudence.

Ce texte permettra aux acteurs notamment aux élus, aux services de l'Etat, aux professionnels et aux associations de disposer de procédures plus simples et plus efficaces et d'intervenir d'urgence et d'office.

### ■ ACTUALISATION 2005 APL/AL / PROJET DE DECRET

Les barèmes d'aides personnelles au logement sont revalorisés d'environ 1,8 %.

Les *loyers plafonds* sont réévalués de 1,8 % en AL et en APL, de même que les *mensualités plafonds* des nouveaux accédants en APL comme en AL.

Le montant du *forfait de charges* n'est pas revalorisé.

Le *paramètre du barème locatif*, qui permet de maintenir l'aide maximale pour tous les revenus ne dépassant pas le niveau du RMI, est actualisé automatiquement en fonction de l'évolution du RMI et de la base mensuelle des allocations familiales au 1<sup>er</sup> janvier 2004 ; sa revalorisation est en moyenne de 1,5 %.

#### Mesure complémentaire

Le barème d'allocation logement (AL) applicable aux résidences universitaires gérées par les CROUS est amélioré lorsque ces résidences sont réhabilitées : le barème AL « foyer de jeunes travailleurs » sera appliqué en cas de réhabilitation simple des chambres ; le barème « AL logement ordinaire » sera appliqué en cas de création de studios par regroupement de chambres (1 studio à partir de 2 chambres ou 2 studios à partir de 3 chambres).

#### Mise en oeuvre

Les aides devraient être actualisées en fonction des nouveaux paramètres des barèmes et des rappels devraient être versés par les organismes payeurs (Caisses d'allocations familiales et Caisses de mutualité sociale agricole) à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2005.

### ■ DIAGNOSTIC INSTALLATION DE GAZ / PROJET DE LOI DE RECTIFICATION

Le projet de loi de rectification de l'ordonnance du 8 juin 2005 prise sur le fondement de la loi du 9 décembre 2004 de simplification de droit (*cf. Habitat Actualité n° 94*) complète l'ordonnance du 8 juin sur deux points.

Il étend l'obligation de produire un état de l'installation intérieure de gaz, quel que soit le type de gaz utilisé (l'ordonnance du 8 juin 2005 qui institue le dossier de diagnostic technique prévoit que celui-ci devra comprendre « l'état de l'installation intérieure de gaz naturel »). A noter la fourniture d'un dossier de diagnostic technique entrera en vigueur après la publication de décrets non publiés à ce jour.

Il comporte par ailleurs une disposition de cohérence qui substitue l'ANAH à l'Etat dans le dispositif conventionnel ouvrant le bénéfice de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties à certains logements détenus par l'établissement public de gestion immobilière du Nord-Pas-de-Calais.

## FENETRE SUR...

### LES ACTEURS

#### ■ ADIL 56

Marie-Pierre Kerembellec, conseillère juriste à l'ADIL du Morbihan depuis sa création en devient la directrice. L'ADIL qui met à la disposition du public deux centres d'information sur l'habitat, à Vannes et Lorient et assure 25 permanences dans le département, est présidée par Michel Morvant, vice-président du conseil général.

■ Jean-Pierre Beysson, a été nommé en Conseil des ministres, délégué interministériel pour le développement de l'offre de logements. IEP de Paris, ancien élève de l'ENA, conseiller maître à la Cour des comptes, ancien directeur de cabinet de Pierre Méhaignerie, lorsqu'il était ministre de l'équipement, du logement et de l'aménagement du territoire et des transports, puis de Bernard Bosson, ministre de l'équipement, Jean-Pierre Beysson était président-directeur général de Météo France depuis 1996.

### LES INSTITUTIONS

#### ■ COMITE INTERMINISTERIEL POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS (décret du 29.9.05 : JO du 4.10.05)

Un comité interministériel pour le développement de l'offre de logements est créé.

Présidé par le Premier ministre ou, par délégation, par le ministre chargé du logement, il comprend le ministre chargé du logement, le ministre chargé de l'urbanisme, le ministre de la défense, le ministre chargé de l'économie, le ministre chargé du budget, le ministre de l'intérieur, le ministre chargé de l'aménagement du territoire, le ministre chargé des collectivités territoriales, le ministre de la justice, le ministre chargé de l'écologie et le

ministre chargé de l'outre-mer. Le comité fixe les orientations de la politique gouvernementale en matière de développement de l'offre de logements. Il traite des différents aspects de cette politique, et en particulier de la politique de mobilisation de la ressource foncière.

Un délégué interministériel pour le développement de l'offre de logements (cf. supra), placé auprès du ministre chargé du logement, a pour mission d'assurer le secrétariat du comité interministériel et de veiller à la cohérence entre les orientations définies par le comité et celles arrêtées en matière de construction et d'urbanisme. Pour l'exercice de ses missions, le délégué dispose du concours de la direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction, de la délégation à l'action foncière du ministre chargé de l'équipement et de la direction de la mémoire, du patrimoine et des archives du ministre de la défense. Il peut faire appel aux services ou organismes compétents qui relèvent des ministères concernés, notamment des ministères chargés de l'urbanisme, de l'économie, du budget, de l'intérieur, de l'aménagement du territoire, des collectivités territoriales et de l'outre-mer.

Les moyens de fonctionnement du délégué sont pris en charge par le ministre chargé du logement.

#### ■ CONSEIL NATIONAL DE LUTTE CONTRE L'EXCLUSION (décret du 25.7.05 : JO du 28.7.05)

La composition du CNLE, Conseil national des politiques de lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale passe de 38 à 53 membres nommés pour 3 ans par arrêté du Premier ministre.

Outre huit membres du gouvernement, huit élus, huit représentants des personnes morales de droit public ou privé, autres que l'Etat et les collectivités territoriales, concourant à l'insertion et à la lutte contre les exclusions, huit personnalités qualifiées, les présidents respectivement du Haut comité pour le logement des personnes défavorisées, du Conseil national de l'insertion par l'activité économique, du Conseil national des missions locales, de l'Observatoire national de la pauvreté et de l'exclusion sociale et les deux vice-présidents du Conseil national des villes, plusieurs modifications sont à noter : entrée au CNLE d'un collège de huit représentants d'organisations syndicales représentatives des salariés jusqu'alors absentes, la représentation de plusieurs organismes (Caisse nationale d'assurance maladie des travailleurs salariés, la Caisse nationale des allocations familiales, Caisse centrale de mutualité sociale agricole, Agence nationale pour l'emploi et Union sociale pour l'habitat) et l'entrée des

présidents du CNH, Conseil national de l'habitat et du Conseil économique et social.

## ■ **RAPPORT VIGNOBLE SUR LA PREVENTION DES EXPULSIONS**

Chargé en mars 2005 d'une étude sur la prévention des expulsions, Gérard Vignoble, député du Nord a rendu en août son rapport au Premier ministre, Dominique de Villepin.

Considérant qu'il serait inapproprié d'intervenir sur le dispositif de prévention des expulsions par de nouvelles mesures législatives ou réglementaires Gérard Vignoble souligne la nécessité d'assurer « la formation des acteurs, leur responsabilisation afin qu'ils entrent en contact les uns avec les autres, qu'ils mutualisent leur moyens et informations qu'ils cessent de vivre indépendamment les uns des autres » et mettre en place un cadre formalisé entre les partenaires qui soit plus contraignant que les chartes départementales de prévention.

Il propose notamment de mutualiser les moyens en créant une commission de prévention départementale réunissant tous les acteurs intervenants en cas d'expulsion. Cette commission aurait pour mission de repérer et de traiter individuellement et le plus en amont les cas les plus difficiles.

---

Date de publication : 21 octobre 2005

N° ISSN : 09996-4304

Directeur de la publication : Bernard VORMS

Comité de rédaction : Isabelle COUETOUX DU TERTRE, Patrick AFONSO, Emeline BAUDE, Jean BOSVIEUX, Béatrice HERBERT, Nicole MAURY, Sylvie MERLIN, Sandrine ZERBIB