

N° 98  
Septembre  
2006

# ANIL HABITAT ACTUALITE



## SOMMAIRE

■ ETUDES & COMMENTAIRES	▶ De l'ANIL et des ADIL	2
	▶ De nos partenaires	7
■ ACTUALITE JURIDIQUE	▶ Financement	11
	▶ Fiscalité	16
	▶ Loyers	19
	▶ Démunis / Insalubrité	25
	▶ Contrats	25
	▶ Assurance construction	26
	▶ Copropriété	27
	▶ Qualité de l'habitat	28
	▶ Urbanisme	35
	▶ Professionnels	35
	▶ Droit général	37
	▶ Collectivités locales	39
■ PROPOSITIONS, PROJETS		44
■ FENETRE SUR...	▶ Les acteurs	45
	▶ Les institutions	46
■ EDITION		46

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

## Assemblée générale de l'ANIL

L'assemblée générale de l'ANIL se tiendra le vendredi 1<sup>er</sup> décembre 2006 matin.



## ETUDES & COMMENTAIRES



### DE L'ANIL ET DES ADIL

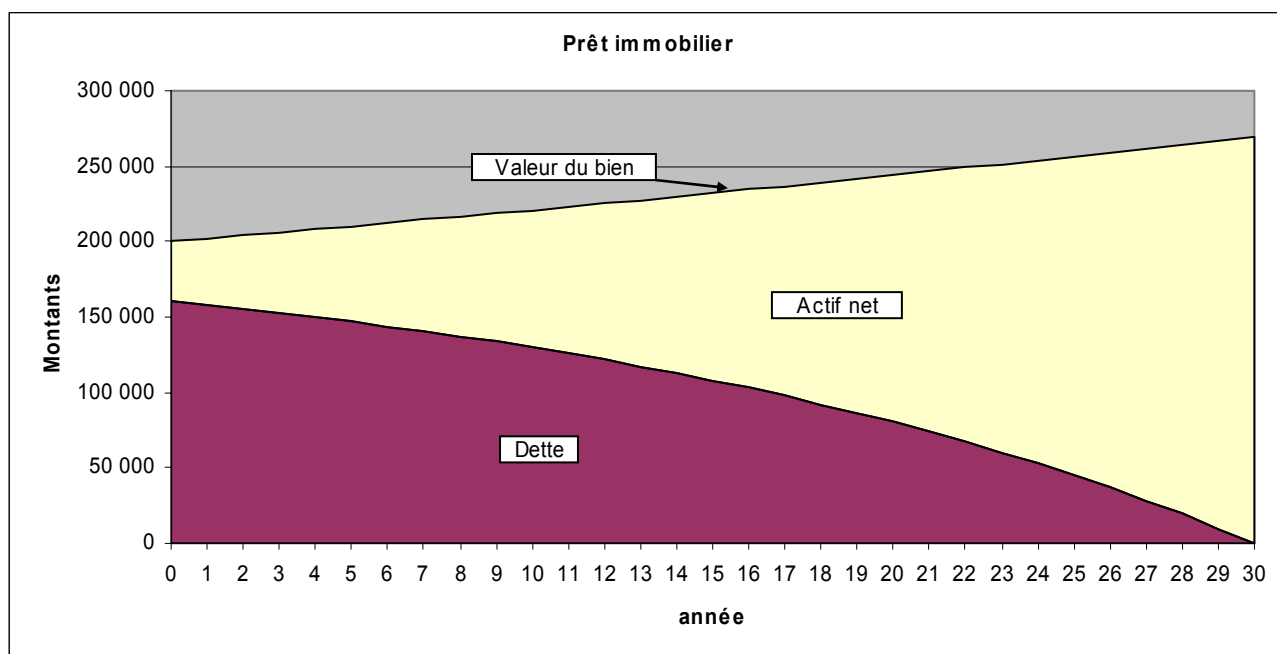
#### **Prêt viager hypothécaire et hypothèque rechargeable : ne pas confondre les risques**

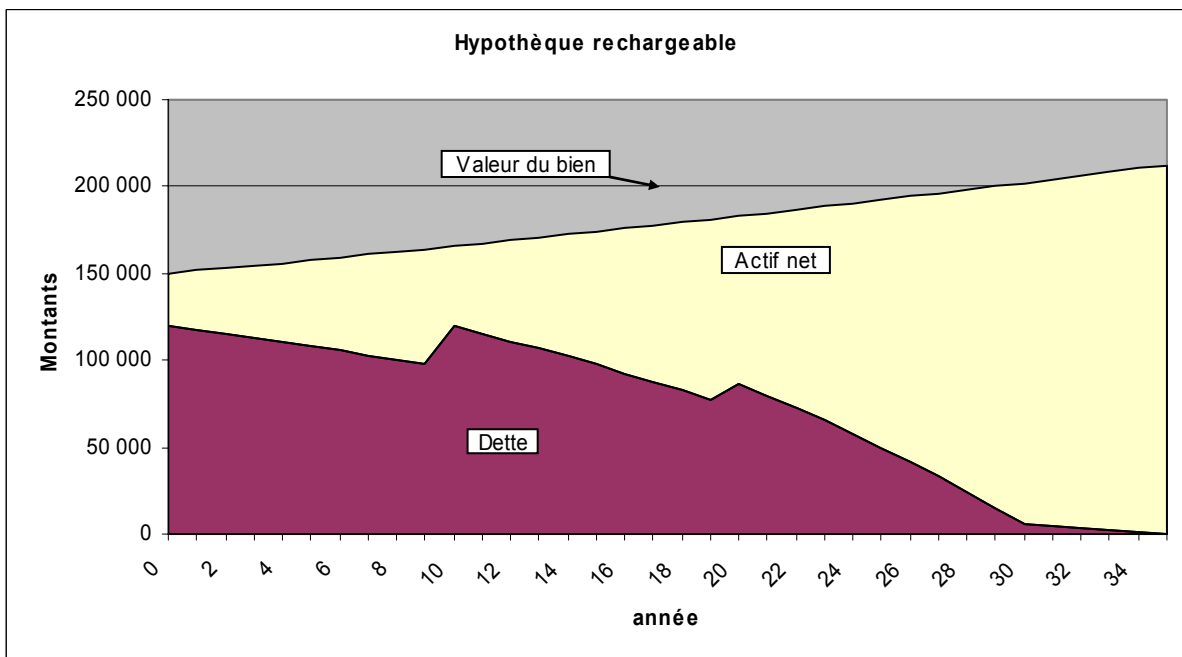
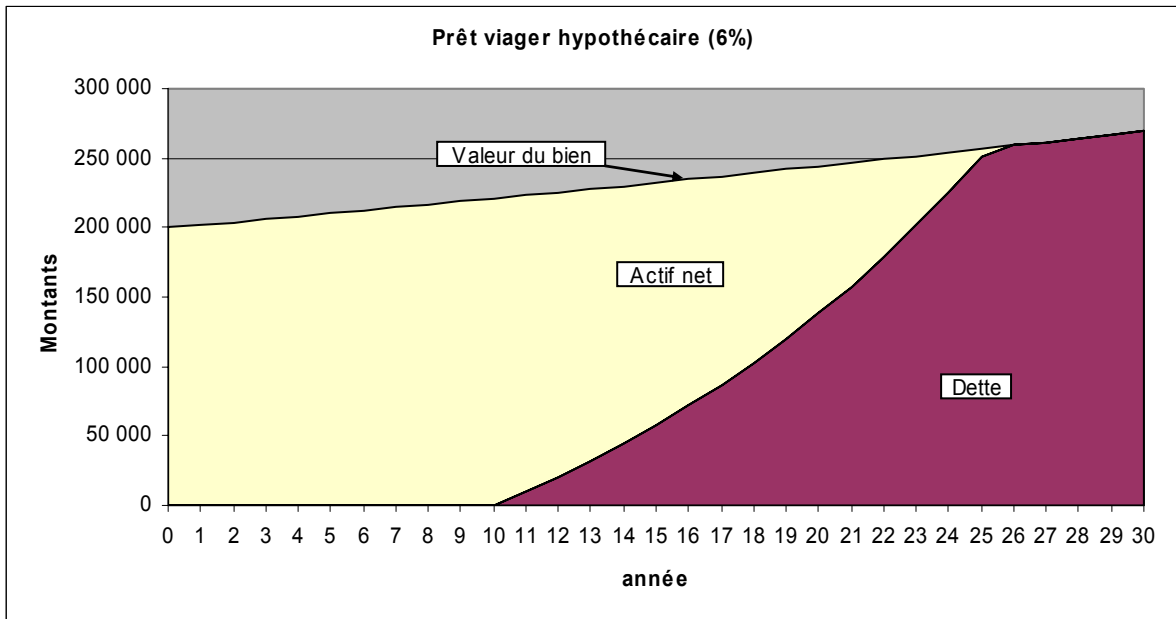
La confusion est fréquente entre les deux nouveaux produits qui seront proposés aux consommateurs de crédit hypothécaire en France que sont l'hypothèque rechargeable et le prêt viager hypothécaire. Elle est due au fait que l'un et l'autre permettent l'extraction hypothécaire, c'est-à-dire l'obtention de liquidités à partir d'un bien immobilier (plus précisément la résidence principale dans tous les exemples connus) en contrepartie d'une prise d'hypothèque sur le bien en question. La confusion vient aussi de ce que ces deux innovations s'inscrivent dans un mouvement qui tend à moderniser et à rapprocher le fonctionnement du marché hypothécaire

des pratiques anglo-saxonnes, qu'elles sont apparues simultanément et ont fait l'objet de rapports dont certains des auteurs étaient communs.

Pourtant l'hypothèque rechargeable et le prêt viager hypothécaire diffèrent fondamentalement quant à leurs caractéristiques techniques et quant aux risques qu'ils présentent, au plan individuel comme au plan macroéconomique.

► D'abord l'hypothèque rechargeable s'adresse aux seuls accédants à la propriété, qui ont un emprunt en cours de remboursement ; le rechargement prolonge alors la durée d'endettement et, le cas échéant, en augmente le niveau, parfois au-delà de sa valeur initiale lorsque la valeur du bien augmente et que la réglementation le permet (ce ne sera pas le cas en France). Le prêt viager hypothécaire consiste, en général, à hypothéquer un bien libre de cette contrainte, soit que l'accédant ait fini de rembourser ses emprunts, soit qu'il n'ait jamais recouru à l'emprunt. Il consommera alors la totalité de la valeur de son bien et une fois pour toutes (même si les versements peuvent être échelonnés) alors que celui qui pratique le rechargement peut le faire autant de fois qu'il le désire, à condition bien sûr qu'il rembourse son emprunt.





► Car là réside la principale différence entre les deux produits : le prêt viager hypothécaire n'a pas vocation à être remboursé par l'emprunteur ; il peut l'être par ses héritiers s'ils entendent conserver le bien, mais l'important est que, par construction, le risque de crédit n'existe pas puisque aucun versement périodique n'est dû par l'emprunteur. Au contraire, le prêt viager hypothécaire procure des ressources qui peuvent permettre d'éteindre des dettes : le paiement des impôts locaux, très lourds aux USA, y est l'un des principaux motifs du recours à ce type de prêt et les collectivités locales proposent parfois des produits spécifiquement adaptés. Les accusations de risque de surendettement sont donc totalement infondées. En aucun cas le prêt

viager hypothécaire ne peut faire que le propriétaire perde son logement, puisque, même dans le cas où le montant de la dette dépasse la valeur vénale du logement, l'emprunteur est assuré de pouvoir y demeurer jusqu'à son décès.

Le seul risque est de voir la personne âgée à laquelle le prêt viager hypothécaire est destiné prendre une décision inopportune et dont elle a mal compris les conséquences, aux dépens de ses héritiers.

Dans le cas de l'hypothèque rechargeable, la tentation peut être grande au contraire de s'endetter au-delà du raisonnable, du moins dans le cas, rappelons-le, où la capacité d'emprunt évolue en fonction de la valeur du bien et où bien sûr, cette évolution est positive.

Mais ici, l'emprunteur met en gage sa résidence principale. Il va sans dire que ce produit est surtout répandu dans des pays où la mise en jeu de la garantie hypothécaire se fait sans trop d'états d'âme (avec certaines nuances dans quelques états des USA notamment). De fait, au Royaume-Uni, selon les données du Council of Mortgage Lenders, un peu plus de 10 000 saisies immobilières ont été prononcées en 2005 et les chiffres devraient être supérieurs en 2006, de l'ordre de 16 000. Rappelons que ce nombre s'est élevé à 75 000 en 1991.

► Ce sont aussi (et surtout) les effets macro-économiques des deux produits qui sont très différents. L'effet du prêt viager hypothécaire sur la consommation des ménages dépend de la valeur du bien et des taux d'intérêt anticipés au moment de la signature du contrat. Même si les versements en sont étalés dans le temps, il n'y a aucune bombe à retardement pour l'économie (le seul scénario à envisager à cet égard serait celui d'une baisse sensible et durable de la valeur des biens après la disparition de la génération du baby-boom, en admettant qu'elle ait eu massivement recours au prêt viager hypothécaire, mais seul le secteur des assurances en serait affecté).

Le rechargement de l'hypothèque est au contraire un processus dynamique, dont l'ampleur varie en fonction des conditions de valeur des biens et de taux d'intérêt du moment. Son impact est accentué par la corrélation négative entre ces deux variables. En particulier, une baisse des valeurs provoque un reflux de la consommation des ménages et augmente, éventuellement au-delà de ce qui est souhaité, l'effet d'une hausse des taux sur l'économie. Le cas de contagion inverse est vrai également : on accroît donc la volatilité de l'économie.

Il faut ici distinguer les pays où le crédit au logement est majoritairement à taux fixe de ceux où il est à taux variable. Dans le second cas seulement, les pouvoirs publics (la BCE en ce qui nous concerne) ont une réelle action sur les taux du crédit, de par leur lien avec les taux de court terme. Le seul risque est que cette action voit ses effets amplifiés par le phénomène en question. Dans le cas des pays où dominent les taux fixes, dépendant des taux longs et donc de l'épargne mondiale, les pouvoirs publics ne pourraient que constater les dégâts. On doit donc se louer de ce que le législateur français n'ait pas autorisé le rechargement au delà de la valeur initiale de la dette, même si cela doit limiter aussi bien sûr l'impact positif du dispositif sur la consommation.

Au Royaume-Uni, la consommation est largement soutenue par ces crédits hypothécaires, mais outre le risque d'ajustement brutal qui pèse sur l'ensemble de l'économie en cas de baisse de prix, ce phénomène peut avoir des effets négatifs sur le logement. La facilité d'accès au marché du crédit, son effervescence, le développement de produits très solvabilisateurs mais dangereux, comme les prêts très longs ou même les prêts in fine, les « interest only », nourrissent la hausse des prix. Celle-ci réjouit les propriétaires, car elle accroît leur capacité

d'emprunt, mais elle rend encore plus difficile l'accès au logement des autres ménages.

### **Aides nationales et objectif localisé : l'exemple de la majoration du PTZ en ZUS**

Les aides nationales ont souvent d'autant plus de succès qu'elles sont moins nécessaires. C'est vrai du dispositif Robien qui a favorisé la construction de nombreux programmes dans des localisations où la demande locative n'était pas trop pressante. Mais c'est aussi le cas du PTZ, qui pénètre plus difficilement les zones de fortes tensions : le prix du foncier y est incompatible avec les opérations que peuvent conduire les ménages ayant droit au PTZ. Cependant l'expérience a montré toute la difficulté de programmer des opérations depuis le plan national. La modulation des aides selon les zones constitue une première tentative d'adaptation aux marchés locaux. Peut-on aller plus loin en procédant à un découpage très fin des zones en fonction d'objectifs sociaux particuliers ? L'Etat est moins bien placé que les collectivités locales que leur proximité désigne naturellement pour intervenir à ce niveau de précision. Pour la mise en œuvre du PTZ majoré, qui doit entrer en vigueur en janvier 2007, le choix a été fait d'une articulation entre l'aide nationale et les aides des collectivités locales. La question se pose maintenant de savoir si les opérateurs professionnels et notamment, les établissements de crédit, pour lequel le prêt au logement est un produit « industriel », sauront faire de la dentelle sociale et adapter leurs modalités de distribution aux objectifs des politiques locales. L'observation de la mise en œuvre de la mesure de majoration du PTZ en ZUS, zone urbaine sensible, et en ZFU, zone franche urbaine, permet de dégager quelques enseignements qui peuvent être utiles au moment où s'élabore la définition précise du PTZ majoré.

Contrairement à une idée reçue, le parc privé existe bel et bien en ZUS ; si le logement locatif social prédomine largement<sup>1</sup>, l'habitat privé représente tout de même 39 % de ce parc, soit environ 700 000 logements, c'est-à-dire 3,5 % du parc privé métropolitain<sup>2</sup> ; à l'image du parc social, il se caractérise par une nette surreprésentation des logements construits entre 1949 et 1974 (70 %) et des grands logements (65 % de 4 pièces ou plus pour 26 % de 3 pièces et une très faible part de petits logements).

Le barème du prêt à 0 % prévoit que son montant est majoré pour les opérations réalisées dans le périmètre des zones urbaines sensibles (ZUS) et des zones franches urbaines (ZFU). Cette majoration, qui existe depuis l'origine du PTZ, était initialement de 25 % ; elle a été portée à 50 % en 2001. Ainsi, pour une acquisition en Ile de France d'un montant de 120 000 € par un ménage de

<sup>1</sup> L'ensemble des ZUS regroupait en 1999 plus d'1,8 million de logements (soit 6,4 % de l'ensemble du parc logement de France métropolitaine), dont quelque 1,7 million de résidences principales, regroupant 4,67 millions d'habitants.

<sup>2</sup> Nous considérons pour les besoins du raisonnement que le territoire des ZFU est inclus dans celui des ZUS, ce qui n'est vrai qu'en partie (cf. encadré).

quatre personnes, le montant du PTZ est de 36 000 € en ZUS contre 24 000 € ailleurs.

#### ■ Un nombre de PTZ apparemment très faible en ZUS

Or les statistiques de la SGFAS font état d'un très faible nombre d'opérations localisées en ZUS ou ZFU parmi celles ayant bénéficié d'un PTZ : 860 seulement depuis l'origine jusqu'à la fin de 2005, dont 405 depuis l'entrée en vigueur du nouveau PTZ (1<sup>er</sup> février 2005).

Si le nombre infime enregistré sous le régime de l'ancien PTZ peut, à la rigueur, s'expliquer par le faible niveau de la construction neuve en ZUS, il n'en va pas de même pour le nouveau PTZ qui est ouvert sans restriction au financement de l'acquisition de logements anciens sans travaux. En effet, non seulement les ZUS comptent des logements privés, mais ceux-ci sont occupés en propriété dans 1 cas sur 2. Si le taux de mutations dans le parc privé est identique dans les ZUS et sur le reste du territoire, le nombre de PTZ distribués en ZUS en 2005 pour les seules acquisitions de logements anciens sans travaux, devrait être de plus de 5000, c'est-à-dire au minimum 12 fois plus que ce qui est constaté.

#### Les zonages d'intervention

La politique de la ville intervient tout d'abord sur des territoires d'intervention différenciés, en fonction de l'échelle des problèmes à traiter et des solutions à mettre en oeuvre. A ces différentes délimitations géographiques s'appliquent des dispositifs budgétaires, fiscaux ou sociaux particuliers.

Les **zones urbaines sensibles (ZUS)** sont des territoires infra-urbains, cibles prioritaires de la politique de la ville. 751 zones ont été définies par la loi du 14 novembre 1996 de mise en œuvre du pacte de relance de la politique de la ville. Parmi elles, un sous-ensemble de 416 zones de redynamisation urbaine (ZRU) a été créé, dont 396 en métropole. Cette loi a également instauré 44 zones franches urbaines (ZFU) dont 38 en métropole. Les trois niveaux d'intervention ZUS, ZRU et ZFU sont caractérisés par des dispositifs d'ordre fiscal et social d'importance croissante, visant à répondre à des degrés différents de difficultés rencontrées.

A l'échelle régionale, c'est en Ile-de-France, dans le Nord et dans la région Provence-Alpes-Côte d'Azur que la part des logements privés est la plus importante. A l'échelle départementale, ce poids est particulièrement élevé pour la Seine-Saint-Denis, l'Essonne, le Val-d'Oise, le Nord, les Bouches-du-Rhône et le Rhône (plus de 5 % des résidences principales en 1999). A l'échelle de l'agglomération, les différences seraient évidemment bien plus sensibles.

Les 416 **zones de redynamisation urbaine (ZRU)** rassemblaient 3,2 millions d'habitants en 1999. Elles correspondent aux ZUS "confrontées à des difficultés particulières, appréciées en fonction de leur situation dans l'agglomération, de leurs caractéristiques économiques et commerciales et d'un indice synthétique". Ce dernier prend en compte le nombre

d'habitants du quartier, le taux de chômage, la proportion de jeunes de moins de vingt-cinq ans, le nombre de personnes sorties du système scolaire sans diplôme et le potentiel fiscal des communes intéressées. Pour l'essentiel, le sous-ensemble des ZRU est défini à partir de l'éligibilité de la commune à la Dotation de solidarité urbaine (DSU, loi n° 95-115 du 4 février 1995).

Les **zones franches urbaines (ZFU)** ont une géographie plus complexe puisque leurs territoires ne coïncident pas nécessairement avec ceux d'une ZUS, mais peuvent en englober plusieurs ou créer des territoires ne comportant que des fractions de ZUS. Les ZFU correspondent aux quartiers de plus de 10 000 habitants présentant les situations les plus dégradées en termes de chômage, notamment des jeunes, de qualification professionnelle ou de ressources des communes concernées.

Source : *Observatoire des zones prioritaires*

Pour tenter d'expliquer cet écart, plusieurs hypothèses viennent à l'esprit. En premier lieu, il se pourrait que des prêts majorés aient été accordés sans que la localisation en ZUS ou ZFU ait été indiquée dans les informations transmises : la SGFGAS a vérifié que ce n'était pas le cas, toutes les majorations de prêts étant justifiées par une localisation en ZUS ou en ZFU.

La différence vient-elle alors de caractéristiques différentes du marché immobilier : rotation plus faible du parc, part moins importante des primo-accédants (seuls éligibles au PTZ) parmi les acquéreurs, revenus plus élevés des acquéreurs, moindre recours à l'emprunt pour le financement ? Bien que les sources statistiques disponibles ne permettent pas d'apprécier directement la validité de ces hypothèses, nous disposons d'éléments nous permettant, sinon de les écarter purement et simplement, du moins de les considérer comme peu vraisemblables.

Les rapports 2004 et 2005 de l'Observatoire national des ZUS montrent en effet que :

- le parc occupé en propriété s'est accru de quelques 15 000 logements entre 1990 et 1999, alors que le parc locatif privé enregistrait quant à lui une diminution de 46 900 logements ;
- le taux de mobilité des propriétaires occupants est plus élevé dans les ZUS que dans les agglomérations dont elles font partie (42 % contre 33 % entre 1990 et 1999). Le taux de mutations des logements privés (nombre de ventes / effectif du parc), du moins de ceux occupés par leur propriétaire, n'est donc pas inférieur, mais supérieur à la moyenne ;
- le revenu moyen par ménage fiscal est nettement plus faible en ZUS qu'ailleurs (19 000 € contre 28 400 € en 2001). Si, comme il est vraisemblable, cette hiérarchie s'applique aux accédants récents, la part de ceux éligibles au PTZ de par leur niveau de revenu doit être plus élevée en ZUS que parmi l'ensemble des accédants.

Concernant le taux de primo-accédants parmi l'ensemble des accédants, le rapport 2005 ne fournit pas d'indication précise. Toutefois, il y a tout lieu de penser que ce taux est élevé, car en raison de prix immobiliers relativement

bas, l'accession à la propriété est plus facile en ZUS qu'ailleurs.

Sur le financement des acquisitions, aucun élément tangible ne permet de savoir si le recours à l'emprunt est plus ou moins fréquent en ZUS. En tout état de cause, il faudrait supposer que la part d'acquisitions financées au comptant est de l'ordre de 90 % pour expliquer le déficit de PTZ en ZUS, alors que pour l'ensemble des acquéreurs de résidences principales elle est de l'ordre de 15 %. C'est évidemment très peu vraisemblable.

### ■ La plupart des PTZ accordés en ZUS ne bénéficient pas de la majoration

Force est donc de faire l'hypothèse que le nombre de PTZ accordés pour l'acquisition de logements en ZUS est, en réalité, très largement supérieur à ce qui apparaît dans les données transmises par les établissements prêteurs à la SGFGAS, mais que, dans la plupart des cas, la majoration autorisée par la réglementation n'est pas appliquée.

L'ANIL a tenté d'en vérifier la véracité auprès des professionnels intervenant dans les transactions ou le financement des acquisitions, avec la collaboration de quelques ADIL<sup>3</sup> situées dans des départements contenant des ZUS dans lesquelles le pourcentage de logements privés est relativement élevé. Ont ainsi été consultés des agents immobiliers, des établissements financiers et des notaires.

Il ressort de cette consultation que :

- le périmètre des ZUS et parfois même leur existence n'est pas connu des professionnels,
- la mesure de majoration du PTZ n'est pas toujours connue des agences locales des établissements financiers et encore moins des agents immobiliers.

Il semble que, dans la plupart des cas où un prêt à 0 % majoré a été accordé, c'est parce que l'emprunteur en a fait la demande. Dans un tel cas, le banquier - dont la responsabilité est engagée et qui peut avoir à rembourser l'aide en cas d'erreur - exige une attestation de la localisation en ZUS du logement acquis. Certaines ADIL ont d'ailleurs reçu des demandes d'information à ce sujet d'établissements financiers.

Il faut admettre qu'il n'est pas facile de déterminer si une adresse donnée se trouve ou non dans le périmètre d'une ZUS. Il faut pour cela consulter la liste des ZUS, par exemple sur le site Internet de la Délégation interministérielle à la ville (<http://sig.ville.gouv.fr/>), puis sélectionner la ZUS choisie pour connaître la liste des rues qui la délimitent. Lorsqu'on dispose d'une adresse précise, le repérage n'est pas facile car seul le périmètre de la ZUS est indiqué (donc pas les rues intérieures) ; les portions de rues du périmètre sont délimitées par des références cadastrales et non par les numéros des immeubles (cf. exemple à la fin de cet article). Il est clair que le repérage ne peut se faire que manuellement, il ne peut pas être déterminé automatiquement par le système informatique d'instruction des demandes de prêts.

<sup>3</sup> Il s'agit des ADIL des Bouches-du-Rhône, du Nord, de l'Essonne, des Hauts-de-Seine, de Seine-Saint-Denis, et du Val-de-Marne.

Du point de vue de l'établissement prêteur, il n'y a donc aucun intérêt à rechercher de façon systématique si une opération est située en ZUS : le temps nécessaire et le risque d'erreur sont dissuasifs, d'autant que la mesure de majoration du PTZ n'est connue que des accédants les mieux informés - ceux qui ont consulté leur ADIL sans doute. Pour les établissements généralistes notamment, le jeu n'en vaut pas la chandelle : le marché est limité (3,5 % de l'ensemble de l'accession) et les emprunteurs, vraisemblablement des ménages relativement modestes, ne font pas partie de leur cible privilégiée.

Il en va sans doute différemment des établissements spécialisés dans le crédit au logement. Leur logique et leur position sur le marché étant différentes de celles des banques généralistes, ils sont sans aucun doute plus aptes à proposer des prêts « sur mesure », adaptés à la situation de l'emprunteur et aux caractéristiques du bien acquis. C'est probablement d'eux qu'émane la majorité des prêts majorés distribués en ZUS.

De la part des agents immobiliers, l'intérêt n'est pas plus vif. Dans une période où le marché est très actif, ils estiment qu'il n'est pas besoin de solvabiliser davantage une clientèle déjà nombreuse. L'un des éléments qui ressortent de la consultation est que - avec certes des disparités importantes d'une ZUS à l'autre - le fonctionnement du marché immobilier des ZUS ne se distingue guère que par des prix relativement modiques. Beaucoup d'agents, nous l'avons dit, ignorent d'ailleurs la possibilité de majoration du PTZ. Ils s'en remettent pour la plupart au banquier pour déterminer le plan de financement.

### ■ Une majoration en ZUS pour quoi faire ?

La question ne doit pas non plus être éludée de la pertinence de la mesure elle-même. Son objectif est de contribuer à la mixité sociale et à la revalorisation de quartiers actuellement dépréciés en retenant sur place les locataires qui souhaitent accéder à la propriété et en attirant des nouveaux accédants. Il s'agit donc d'encourager des décisions d'achat ou de rendre possible des opérations qui sans cela ne se feraient pas. On peut penser que ces accédants ne se recruteront pas, dans un premier temps au moins, parmi les plus aisés, qu'ils seront socialement homogènes et pourront donc prétendre, pour la plupart d'entre eux, aux mêmes aides. C'est donc en fonction de leur solvabilité que se fixeront les prix ; dès lors on voit mal l'utilité de l'aide. L'agent immobilier en témoigne, pour lequel cette majoration n'est pas un argument de vente. Comme ce n'est pas non plus un élément de la décision du banquier, on peut penser que la seule utilité de cette aide est d'alléger la charge des accédants, à la condition toutefois qu'elle ne se répercute pas sur les prix, ce qui se produirait si la plupart en bénéficiaient.

### ■ La majoration du PTZ

A l'occasion de l'évaluation du PTZ conduite en 2002 par l'Inspection générale des finances, le Conseil général des ponts et chaussées et l'ANIL, tous les rapporteurs avaient préconisé d'ouvrir la possibilité aux collectivités locales de

« doper » le PTZ. La nouvelle mesure va plus loin puisqu'elle « bonifie le dopage » : le PTZ sera majoré dès lors que la collectivité locale apportera une aide complémentaire dont les caractéristiques restent à préciser. Cette majoration ne concerne que le logement neuf et le risque est donc réduit de voir son effet annulé par la hausse du foncier. Les prescripteurs de financement que sont les constructeurs de maisons individuelles ou les promoteurs sauront tirer parti de cette aide pour la commercialisation de leur produit. Il reste à s'assurer que les modalités n'en seront pas trop compliquées pour que les établissements de crédit parviennent à les intégrer à leur chaîne de production, sans que cette mise en œuvre génère trop d'incertitudes, voire de contestations. Les ADIL pour leur part sont déjà consultées par de nombreuses collectivités locales qui réfléchissent à la mise au point de leurs propres interventions, il va sans dire qu'elles seront aussi là pour conseiller le public et l'ensemble de leurs membres sur ce sujet.

Des exemples de délimitation de ZUS sont accessibles sur : <http://sig.ville.gouv.fr/>



## DE NOS PARTENAIRES

### **Bilan statistique des nouveaux prêts à 0 % émis en 2005**

(SGFGAS)

Le nouveau prêt à 0 %, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> février 2005, a élargi l'ancien dispositif en l'ouvrant à l'acquisition de logements anciens sans obligation de travaux. Cette mesure a eu plusieurs conséquences : en premier lieu, bien entendu, l'augmentation du nombre de bénéficiaires, mais aussi des modifications concernant le montant des opérations, les revenus et la taille des ménages emprunteurs, enfin des changements sensibles dans la répartition des parts de marché entre les établissements distributeurs.

Un peu plus de 195 000 nouveaux prêts à 0 % (NPTZ) ont été émis entre le 1<sup>er</sup> février et le 31 décembre 2005, ce qui correspond à un volume d'environ 213 000 prêts en année complète. Les acquisitions de logements anciens sont largement majoritaires : 46 % pour l'ancien sans travaux et 18 % pour l'ancien avec travaux<sup>4</sup>, contre 36 % pour le neuf. L'acquisition de logements anciens sans travaux prédomine largement (64 %) dans les zones A et B, qui regroupent les agglomérations aux marchés les plus tendus.

► Le nouveau dispositif se démarque du précédent sur plusieurs points. La baisse de la part du neuf, qui découle mécaniquement de l'ouverture à l'ancien sans travaux, s'accompagne d'une évolution du type des logements

financés et de la répartition géographique des opérations : la part des logements individuels diminue (71 % contre 91 % en 2004), de même que la part des opérations situées en zone C. Cette évolution s'explique aisément puisque la zone C, moins urbanisée que les zones A et B, est celle qui compte la plus forte part de logements individuels.

L'âge moyen des emprunteurs n'a pratiquement pas varié, il est toujours de 33 ans. En revanche, la répartition des ménages en fonction de leur taille s'est sensiblement modifiée, avec une forte augmentation (+ 12 %) de la part des ménages d'une ou deux personnes. Le poids des cadres et des professions intermédiaires est lui aussi en augmentation, au détriment des ouvriers.

Le nouveau dispositif a permis de stopper le glissement lent, mais régulier des deux tranches les plus basses vers les tranches supérieures. Les tranches 1 à 3 (celles qui correspondent à des prêts avec différé d'amortissement) regroupent 62 % des emprunteurs contre 60 % en 2004. Cette évolution se retrouve dans la distribution des revenus de l'année d'émission : la part des revenus inférieurs à 2 SMIC progresse sensiblement. Cette évolution s'explique sans doute en partie par l'afflux de ménages de petite taille, dont les revenus sont en moyenne inférieurs à ceux de deux personnes ou plus.

► L'ouverture du PTZ à l'ancien s'accompagne d'une redistribution des parts de marché entre les établissements prêteurs : les banques à forte implantation urbaine (Société Générale, BNP Paribas, Crédit Lyonnais, groupe CIC) enregistrent une forte progression (21 % en 2005 contre 12,5 % en 2004), le groupe Crédit Mutuel gagne également des parts (16,3 % contre 13,6 %), alors que le groupe Caisses d'Épargne - Crédit Foncier en perd (23 % contre 32,9 %). Avec 23,9 % des prêts émis, le Crédit Agricole progresse très légèrement : il est désormais le premier distributeur de PTZ.

► La part des PAS parmi les prêts principaux régresse très sensiblement (17 % contre 31 % en 2004), car le PAS est beaucoup moins souvent présent dans le financement des acquisitions d'ancien, avec ou sans travaux. Cela tient très vraisemblablement à la distribution des revenus des primo-accédants dans l'ancien, parmi lesquels la part de ceux dont le revenu est supérieur au plafond de ressources PAS est plus élevée que pour les accédants en neuf.

► Il ressort également de ce bilan que la durée du prêt principal est de moins en moins souvent fixée en fonction de la durée du différé du PTZ, lorsque celui-ci en comporte un. La durée moyenne des prêts principaux continue à s'allonger, et lorsque cette durée est supérieure à celle du différé, le lissage est très fréquemment utilisé.

L'étude complète est disponible sur le site de la SGFGAS : <https://www.l.sfgas.fr/>

### **Rapport sur l'évolution des loyers 2006**

(DGUHC)

La hausse de l'indice général des loyers a de nouveau été vive en 2005 : + 3,5 % contre 3,3 % en 2004. Depuis 2002, cette hausse est supérieure à l'inflation : l'écart est en

<sup>4</sup> dont 2 % dans lesquelles le montant des travaux représente au moins 35 % du coût total, et qui auraient donc été éligibles au PTZ avant la réforme.

2005 de 1,9 %, comme en 2004. Les loyers du secteur libre ont augmenté plus vite que ceux du secteur HLM : + 3,9 % contre 3,0 %.

La hausse résulte de trois facteurs :

- l'application des indexations de loyer sur l'indice du coût de la construction. Celui-ci a fortement augmenté (+ 4,5 %), et de plus l'indexation a été appliquée de façon presque systématique, seuls 9 % des loyers étant reconduits sans réévaluation dans le secteur privé. Ce facteur est primordial dans le secteur social ;
- l'augmentation des loyers de relocation. Celle-ci a, certes, été plus modérée qu'en 2004 (+ 4,7 % contre + 6,4 %), mais le poids des relocations est plus fort en 2005 du fait de l'accroissement de la mobilité ;
- les actualisations pratiquées en dehors de toute référence légales : de moins en moins fréquentes, elles concernent tout de même 27 % des loyers mais sont en moyenne moins élevées que celles liées à l'indexation sur l'ICC.

L'écart moyen entre les loyers du secteur privé et ceux du secteur social tend à s'accroître. Il atteint 48 % au niveau national et 60 % dans l'agglomération parisienne.

### **L'activité des commissions départementales de conciliation**

*(Bilan de la DGUHC)*

L'activité des CDC a été régulièrement croissante depuis l'extension de leur champ de compétence en 2002 à l'examen de certains litiges d'ordre individuel entre bailleurs et locataires (état des lieux, dépôt de garantie, charges locatives, réparations locatives) et des difficultés de nature collective.

Avec 6 337 saisines, l'année 2005 marque pour la première fois une baisse de près de 15 % par rapport à l'année précédente, liée exclusivement à une forte réduction des litiges relatifs aux augmentations de loyers lors de renouvellement de baux (article 17c), alors que le nombre de litiges relatifs au nouveau champ de compétence continue de progresser.

L'activité des CDC porte presque exclusivement sur l'examen de litiges de nature individuelle, les difficultés de nature collective principalement concentrées en Ile de France représentant 1 % des 6 810 dossiers soumis aux CDC, tandis que 7 % sont hors de leur compétence.

Depuis 2004 les litiges relevant du nouveau champ des CDC sont deux fois plus nombreux que ceux relatifs aux augmentations de loyers dans le cadre de l'article 17c. Parmi les 5 718 litiges de nature individuelle effectivement instruits par les CDC en 2005 :

- 36 % concernent le dépôt de garantie ;
- 31 % une augmentation de loyers lors du renouvellement du bail (article 17c) ;
- 22 % les charges locatives ;
- 9 % les réparations locatives ;
- 2 % l'état de lieux ;

- 0,5 % la fixation du loyer dans le cadre d'un bail de sortie de la loi de 1948.

Plus de la moitié (56 %) de ces litiges sont conciliés dont 16 % hors commission. 2/3 des saisines sont à l'initiative des locataires.

Prépondérante en Ile de France jusqu'en 2003, l'activité des CDC est désormais plus importante en province (58 % des litiges instruits).

Quant aux 44 saisines en 2005 relatives aux difficultés de nature collective, elles portent sur des différends relatifs au fonctionnement de l'immeuble ou groupe d'immeubles (52 %), sur les difficultés relevant d'accords nationaux (41 %), sur des difficultés concernant des accords locaux (7 %). Aucune saisine n'a porté sur des difficultés relatives à un plan de concertation locative. 93 % des requérants sont des locataires.

### **Vacance et mobilité dans le parc locatif social**

*Christelle Belkacem, Catherine Gilles et Lauren Trigano  
(min. de l'Équipement - SESP)*

Selon l'enquête sur le parc locatif social, la mobilité des locataires dans ce parc (pourcentage de logements ayant changé d'occupant) est en baisse continue depuis cinq ans : de 12,4 % en 2000, elle est passée à 10,1 % en 2005. Elle est nettement inférieure à la mobilité dans le parc locatif privé (16 % en 2002 selon l'enquête logement) où elle est au contraire en forte progression. Cette évolution traduit le fait que les possibilités de sortie du parc social par l'accession à la propriété se sont progressivement réduites en raison de la paupérisation des occupants et, dans les zones où le marché locatif est tendu, de l'accroissement de l'écart entre les loyers du secteur social et du secteur privé. C'est d'ailleurs dans les grandes agglomérations que le taux de mobilité est le plus faible.

De ce fait, l'âge moyen des locataires du parc social s'accroît, alors qu'il diminue dans le parc privé, ce qui tend à amplifier le phénomène car la mobilité décroît avec l'âge. La part des logements vacants est depuis cinq ans stable entre 2,5 et 3 %. La vacance structurelle (plus de trois mois) est encore plus faible (1,3 % en 2005). Le taux de vacance est toutefois loin d'être homogène : particulièrement faible pour les maisons individuelles et les logements récents, il est nettement supérieur à la moyenne dans les zones urbaines sensibles.

### **Comité de suivi de l'application des dispositions relatives au surendettement**

*(Rapport 30.11.05)*

Ce rapport, dont l'élaboration a été confiée par Jean-Louis Borloo et Dominique Perben à un comité présidé par Guy Canivet, premier président de la Cour de cassation avait vocation à analyser l'impact social et institutionnel de la procédure de rétablissement personnel instituée par la loi du 1<sup>er</sup> août 2003.



L'examen des derniers chiffres fait apparaître que 12 % des dossiers de surendettement sont orientés vers cette procédure. Pour la majorité d'entre eux, ce sont des débiteurs dont le passif dépasse rarement 15.000 € essentiellement constitué d'emprunts de trésorerie (crédits-revolving et découvert bancaire), d'arriérés de loyers ou de charges courantes (électricité, impôts). Leurs revenus sont modestes, souvent provenant du RMI ou d'allocations de chômage. Par ailleurs, la part des ménages titulaires d'un emprunt immobilier est réduite, soit parce qu'en raison de la hausse de la valeur des biens immobiliers les emprunteurs ont vu la valeur de leur patrimoine augmenter de telle sorte qu'ils ne peuvent plus être considérés en situation de surendettement, soit parce qu'ils hésitent à solliciter la mise en œuvre d'une procédure qui aboutit presque inévitablement à la vente de leur bien immobilier.

Le premier constat porte sur les difficultés relatives à l'accroissement de l'activité des juges de l'exécution occasionné par cette nouvelle procédure, celle-ci étant en outre particulièrement riche en convocations, notifications, et ce à un grand nombre de parties. Le rapport signale qu'on pourrait dès lors craindre une interprétation stricte des conditions légales d'ouverture de la procédure par les juridictions dans le but de reporter sur les commissions la charge de travail correspondante. Le débiteur en pâtit déjà à travers des délais de convocation aux audiences d'ouverture, sans commune mesure avec ce que requiert la loi ; six mois en moyenne au lieu d'un mois.

En réponse à ces difficultés, le comité propose d'adjoindre aux juges des assistants spécialisés, mais la question des personnes à qui pourrait être confiées ces fonctions divise le ministère de la justice d'un côté et les organisations syndicales de magistrats et de fonctionnaires de l'autre. Pour le premier, ces fonctions pourraient être remplies par des agents de la Banque de France à la retraite, rémunérés à la vacation, tandis que pour les seconds, c'est la création de postes de fonctionnaires des greffes spécialement formés à cet effet qui doit être envisagée.

Le rapport relève également les difficultés qu'ont les commissions à recruter des candidats aux postes de conseiller social et surtout de juristes, nouveaux membres des commissions. A ce jour, 20 % des commissions sont dépourvues de conseiller social, 30 % de juristes.

Les mandataires judiciaires, organes pivots de la nouvelle procédure se font également trop rares, là aussi semble-t-il pour des raisons pécuniaires. Cela contribue d'ailleurs à accroître la charge du greffe des juridictions qui, en l'absence de la nomination d'un mandataire se substitue à celui-ci pour les formalités de recensement des créanciers, d'établissement du bilan économique et social du débiteur etc...

Sur les conditions d'ouverture de la procédure, le comité s'alarme des divergences d'interprétation entre les commissions et juridictions au sujet de la « situation irrémédiablement compromise » du débiteur ouvrant droit à la procédure de rétablissement personnel. Les commissions orientent le débiteur vers le rétablissement personnel dès lors qu'il ne dispose d'aucune capacité de remboursement, tandis qu'à l'inverse, les juges de l'exécution ont tendance à interpréter strictement la notion de « situation irrémédiablement compromise » en rejetant les dossiers des débiteurs qui seraient en mesure de retrouver, dans un avenir plus ou moins proche, des revenus supplémentaires, en retenant d'ailleurs souvent l'âge comme paramètre déterminant. Ces deux phénomènes se traduisent par un phénomène de va-et-vient des dossiers, préjudiciable à leur traitement rapide. Le comité relève néanmoins que dans un avis récent, la Cour de cassation semble avoir écarté implicitement l'idée selon laquelle le bénéfice de la procédure pourrait être refusé au seul motif qu'en raison de son âge et de sa formation professionnelle, le débiteur pourrait retrouver un emploi. Le problème du refus du débiteur à consentir à l'ouverture de la procédure de rétablissement personnel et par conséquent la nécessité de régler sa situation avec les moyens classiques de traitement de surendettement est également signalé comme une difficulté sérieuse. En effet, si le dossier du débiteur a été orienté vers le rétablissement personnel, c'est parce que cette solution était justement la seule de nature à résoudre son surendettement ; dès lors, il paraît difficile de demander à la commission de surendettement d'exercer une mission qu'elle avait initialement estimée irréalisable. Sur les causes de refus, les premiers éléments d'analyse font apparaître que l'incertitude du débiteur sur la composition exacte de ses biens soumis à la liquidation, ou plus généralement la peur de devoir subir la vente de son bien immobilier sont souvent avancées. A l'inverse il est également constaté que des débiteurs, bien qu'ayant donné leur accord dans un premier temps se rétractent à l'audience, une fois éclairés sur les conséquences de leur choix.

Le dernier élément notable, porte sur le déroulement même de la procédure pour les cas d'insolvabilité les plus évidents. Le comité estime sur ce point que l'enchaînement de toutes les étapes (audience d'orientation, bilan économique et social, seconde audience) ne semble pas justifié et qu'instituer la possibilité de clôturer la procédure pour insuffisance d'actif dès la première convocation répondrait à la volonté de ne pas allonger inutilement une procédure qui inévitablement ne peut avoir d'autre issue que la clôture pour insuffisance d'actif.

## **| La discrimination dans le logement** (Enquête de la HALDE)

La Haute autorité de lutte contre les discriminations et pour l'égalité, a réalisé début 2006 une enquête sur un échantillon dans un premier temps limité (126 annonces), qui vise à analyser dans le parc locatif privé, les pratiques discriminatoires à l'encontre des candidats locataires

originaires des pays du Maghreb ou d'Afrique noire ou en situation monoparentale.

Cette enquête a porté sur des candidats disposant de ressources équivalentes, représentant au moins trois fois le montant du loyer, d'un CDI, de nationalité française et prospectant dans trois zones géographiques : Ile de France (Paris, Seine Saint Denis et Hauts de Seine), Lille et Nice.

De cette première enquête sur le logement, il ressort que 35 % des candidats de référence (qui ne sont pas a priori l'objet de discrimination) et 35 % des ménages monoparentaux obtiennent une visite d'appartement, contre 20 % des candidats originaires du Maghreb et 14 % de ceux qui sont originaires d'Afrique noire.

Les candidats de référence obtiennent le logement dans 75 % des cas après la visite, contre 26 % des candidats en situation monoparentale, 22 % des candidats originaires d'Afrique noire et 17 % des candidats originaire du Maghreb.

## Rapport Wauquiez sur les aides aux étudiants

Dans son rapport intitulé « Les aides aux étudiants, comment relancer l'ascenseur social » Laurent Wauquiez, député de Haute Loire, préconise pour ce qui concerne le logement, l'extension du Locapass à l'ensemble des étudiants boursiers ou non et s'interroge sur l'opportunité de continuer à accorder l'allocation logement à tous les étudiants, quelles que soient les ressources de leur famille.

## Taxe sur les logements vacants / nombre de contribuables assujettis

(Rép. Min : JO AN du 11.7.06)

Depuis la loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions du 29 juillet 1998, les logements vacants depuis au moins deux ans, situés dans certaines communes sont soumis à une taxe annuelle ; assise sur leur valeur locative elle est calculée aux taux de 10 %, la première année d'imposition, 12,5 % la deuxième année, et 15 % à compter de la troisième. Le tableau suivant donne, pour les trois dernières années, le nombre « d'articles » imposés, avec une ventilation par taux d'imposition. Un article correspond à l'imposition d'un propriétaire à une adresse donnée (plusieurs logements vacants peuvent donc être concernés par la taxation). L'application de deux ou trois taux simultanément vise le cas des propriétaires de plusieurs locaux situés à la même adresse, mais dont les dates de vacance diffèrent.

Taux par article	2003		2004		2005	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
10 %	40 993	44,80	40 556	46,39	35 035	45,31
12,5 %	16 754	18,31	14 870	17,01	13 899	17,97
15 %	28 740	31,41	27 625	31,60	24 837	32,12
10 % et 12,5 %	1 364	1,49	1 193	1,36	1 021	1,32
10 % et 15 %	1 484	1,62	1 363	1,56	1 062	1,37

12,5 % et 15 %	1 363	1,49	1 164	1,33	942	1,22
10 %, 12,5 % et 15 %	804	0,88	645	0,74	534	0,69
<b>Totaux</b>	<b>91 502</b>	<b>100,00</b>	<b>87 416</b>	<b>100,00</b>	<b>77 330</b>	<b>100,00</b>

## Dispositif d'enregistrement des demandeurs de logements sociaux

(Rapport de l'IGA et du Conseil général des ponts et chaussées : juin 2006)

Le dispositif d'enregistrement du numéro unique a été créé par la loi de lutte contre les exclusions du 29 juillet 1998. Il avait pour objet de garantir à tout demandeur la prise en compte de ses demandes avec une date certaine et une priorité de traitement au-delà du délai anormalement long défini par zone dans chaque département.

L'Inspection générale de l'administration et le Conseil général des ponts et chaussées viennent d'évaluer l'efficacité de ce dispositif dans un rapport publié en juin 2006.

Le rapport débute par le constat suivant : les demandeurs ont bien un numéro d'enregistrement unique avant attribution d'un logement et celui-ci permet de dater précisément la première demande mais celui-ci n'est pas nécessairement lié au dépôt d'un dossier de demande de logement.

La faiblesse du dispositif résulte de ce que ce numéro unique n'est pas forcément lié au dépôt d'un véritable dossier de demande susceptible d'instruction par un réservataire ou un bailleur, or à lui seul le numéro d'enregistrement ne peut suffire à lancer l'instruction du dossier. Le lieu d'enregistrement du numéro unique devrait également être un lieu de dépôt d'une demande. Les textes avaient prévu que lorsque les lieux d'enregistrement ne sont pas des organismes bailleurs, les modalités de transmission du dossier de demande aux bailleurs concernés devaient être définies dans une convention. Cette exigence a été perdue de vue.

L'organisation informatique nationale ne permet pas de cerner la demande. L'évaluation du nombre de demandes dans les départements qui ont recours à cette organisation manque également de fiabilité du fait des doublons et de pratiques de préavis de renouvellement variables<sup>5</sup>. Par ailleurs l'examen de la situation de ceux qui attendent au-delà du délai jugé anormalement long n'est souvent pas effectif : les commissions de médiation auxquelles peuvent faire appel les demandeurs dont la demande n'a pas été traitée dans les délais ne sont toujours pas installées dans un bon nombre de département et lorsqu'elles sont réunies leur efficacité est limitée en raison de l'insuffisance du système d'information actuel.

<sup>5</sup> Notons pourtant que dans le cadre du projet de loi de finances initiale pour 2006, la réponse apportée à la question parlementaire sur la demande en logement social comporte une présentation des statistiques issues du numéro unique, ainsi qu'un tableau détaillé par département (attributions de l'année, demandes en attente, ancienneté moyenne de la demande et pourcentage de demandeurs dont la durée d'attente est supérieure à 1,5 fois l'ancienneté moyenne constatée dans les départements») <http://www.logement.gouv.fr/IMG/pdf/DL63-2-2.pdf>

Dans le cadre des futures instances créées par la loi ENL, la mission estime que « le rôle de l'Etat doit être assis sur une compétence interministérielle et sur des données statistiques incontestables et territorialisées qui restent à construire ». Les auteurs soulignent que de multiples observatoires de la demande se sont développés localement, mais que « leur efficience reste relative », faute d'un véritable système d'information partagée de la demande, la région Pays de Loire faisant exception à la règle. Dans cette perspective, le rapport préconise, outre la création d'un formulaire unique de demande de logement, la création de systèmes départementaux de gestion de la demande, obéissant à un cahier des charges national garantissant notamment la sortie de statistiques harmonisées, la gestion du contingent préfectoral et le

contrôle a posteriori de l'Etat sur les politiques d'attribution mises en œuvre.

La création d'observatoires locaux de l'habitat, intégrant la connaissance de la demande en logement social, étant devenue obligatoire, pour les délégataires des aides à la pierre (EPCI et par subsidiarité départements), mais aussi plus, récemment, dans le cadre de la loi ENL, pour les départements au titre du Plan départemental de l'Habitat (PDH) et pour les EPCI, au titre des PLH devenus obligatoires pour les communautés urbaines, communautés d'agglomération et certaines communautés de communes de plus de 50 000 habitants (voir Habitat Actualité spécial ENL, juillet 2006), la question de la connaissance territorialisée de la demande en logement social est plus que jamais d'actualité.



## ACTUALITE JURIDIQUE

La loi ENL du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, ayant fait l'objet d'une analyse spécifique dès sa publication au journal officiel, pour toute information sur son contenu il suffit de se reporter au numéro spécial Habitat Actualité juillet 2006 : <http://www.anil.org>

**Dernière minute** : la circulaire de la DGUHC, datée du 11 septembre 2006, qui présente les 112 articles de la loi en indiquant pour chacun d'eux les conditions de son entrée en vigueur, a été envoyée aux préfets et DDE par le ministre de la Cohésion sociale, Jean Louis Borloo et le ministre de l'Equipement, Dominique Perben, le 14 septembre.



## FINANCEMENT

### **PERP / sortie en capital / accession à la première propriété**

(loi ENL : art. 35)

Jusqu'à maintenant, et à l'exception de quelques cas de déblocages exceptionnels (invalidité grave par exemple) le plan d'épargne retraite populaire (issu de la loi du 21.8.03 portant réforme des retraites) était un contrat d'assurance individuelle qui n'autorisait pas de sortie en capital ; l'épargne accumulée sur ce contrat étant convertie à l'âge de la retraite en une rente viagère servie au souscripteur du contrat jusqu'à son décès.

Désormais, par exception à ce principe, ce produit peut donner lieu à un versement du capital dès lors que l'épargne sera affectée à l'accession à la première propriété d'une résidence principale.

La notion de primo-accession est appréciée de la même façon qu'en PTZ : le souscripteur ne doit pas avoir été

propriétaire de sa résidence principale au titre des deux dernières années.

La sortie en capital peut se faire à compter de la liquidation de la retraite.

### **PEEC dans le secteur agricole**

(loi ENL : art. 103)

La loi d'orientation agricole du 5 janvier 2006 a créé un dispositif spécifique de participation des employeurs agricoles à l'effort de construction de logements dans le secteur agricole.

Sous réserve des dispositions conventionnelles qui leur sont éventuellement applicables, les employeurs agricoles occupant au minimum cinquante salariés doivent consacrer 0,45 % au moins du montant des rémunérations de leurs salariés sous contrat à durée indéterminée au financement, notamment par l'octroi de prêts ou d'aides à leurs salariés, des actions suivantes :

- la rénovation du patrimoine rural bâti destiné aux logements sociaux, de construction ou d'acquisition de logements en zone rurale, d'acquisition ou d'aménagement de terrains destinés exclusivement à la construction de logements sociaux en zone rurale ;
- la prise en charge temporaire, en cas de difficultés exceptionnelles des emprunteurs, d'une partie des remboursements des prêts immobiliers destinés à l'accession sociale à la propriété ;
- des aides directes à des personnes physiques pour le changement de logement ou le maintien dans celui-ci et l'accès au logement locatif, de garanties de loyer et charges apportées aux bailleurs ;
- des dépenses d'accompagnement social dans le domaine du logement.

Une fraction de la somme à investir doit, dans la limite d'un neuvième, être réservée par priorité aux logements des travailleurs immigrés et de leurs familles.

Bien que s'inspirant du régime de droit commun du " 1 % logement ", ce nouveau dispositif est totalement autonome. Un décret en Conseil d'Etat doit fixer les modalités d'application de ce nouveau régime qui devrait s'appliquer à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2007.

## Accès à l'assurance et emprunt / risques aggravés

(convention du 4.7.06)

Une nouvelle convention intitulée « Assurer et emprunter avec un risque aggravé de santé » (AREAS) destinée à améliorer l'accès au crédit des personnes atteintes d'une maladie grave ou ayant eu une maladie grave, a été signée le 4 juillet, par l'Etat (le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie et le ministre de la santé et des solidarités), les associations de consommateurs ou de personnes présentant un risque de santé aggravé et les fédérations professionnelles des secteurs de la banque et de l'assurance.

Il s'agit de la troisième convention depuis le rapport Jolivet qui avait conduit en 1991 à la mise en place d'un dispositif initialement prévu pour les seules personnes séropositives, dispositif ensuite complété et élargi par la convention Belorgey du 19 septembre 2001 à toute personne présentant un risque de santé aggravé (cf. Habitat Actualité n° 80).

Par rapport à cette dernière convention qu'elle remplace à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2007, la convention AREAS apporte plusieurs modifications :

Le champ des prêts accessibles aux personnes présentant un risque de santé aggravé est élargi : le montant maximal des prêts au logement qui pourra être examiné par le pool des risques très aggravés et donc emprunté, passe de 250 000 à 300 000 euros (encours cumulé de prêts). Il n'y a plus de durée maximum d'emprunt, pourvu que l'âge de l'emprunteur en fin de prêt n'excède pas 70 ans.

Les établissements de crédit s'engagent à accepter des contrats individuels d'assurance décès et invalidité dès lors que ces derniers présentent un niveau de garantie équivalent au contrat groupe. Ils s'engagent à assurer des conditions d'emprunt identiques, quelle que soit la solution assurantielle retenue.

Le risque invalidité est désormais couvert au même titre que le risque décès. Lorsque l'assurance est possible, les assureurs s'engagent à proposer une assurance invalidité, dans le cas où celle-ci s'avérerait nécessaire à l'aboutissement de la demande de prêt, assurant au minimum la couverture du risque de perte totale et irréversible d'autonomie. De leur côté les établissements de crédit devraient dans ce cas, n'exiger aucune autre garantie s'agissant de la couverture de risque santé, sauf si l'examen particulier du dossier du candidat à l'emprunt ne leur permet pas de disposer d'une garantie raisonnable.

Un mécanisme de mutualisation des risques d'assurance pour les prêts immobiliers liés à l'acquisition d'une résidence principale est mis en place à l'initiative des assureurs et des établissements de crédit. Il s'adresse aux personnes disposant de revenus modestes.

Le questionnaire des risques médicaux pour les prêts à la consommation est supprimé pour ceux qui ne dépassent pas 15 000 € et une durée de 4 ans lorsque le candidat à l'assurance n'a pas plus de 50 ans.

Les délais de traitement des demandes de prêts immobiliers devraient être améliorés, la durée globale de

traitement d'un dossier par les assureurs et les établissements de crédit, ne devant pas excéder cinq semaines au maximum à compter de la date de réception d'un dossier complet. La confidentialité des informations touchant les assurés devrait être renforcée.

L'ensemble des signataires de la convention amélioreront la diffusion de l'information sur le contenu de la convention AERAS le plus en amont possible.

Enfin les pouvoirs publics réaffirment dans la convention « leur volonté de soumettre au Parlement des dispositions législatives confortant le dispositif conventionnel », dispositions qui ont déjà été annoncées il y a plusieurs années.

## Evolutions des règles d'instruction des dossiers ANAH

(décisions du CA du 6.7.06)

Le règlement général de l'ANAH (RGA) qui définit les principales règles d'attribution des subventions a été adopté lors du dernier conseil d'administration de l'agence. Applicable à compter du 1<sup>er</sup> novembre prochain, il doit faire l'objet au préalable d'un arrêté d'approbation publié au journal officiel.

Ce nouveau règlement prend en compte un certain nombre de dispositions nouvelles consécutives à la loi du 13 août 2004 relatives aux libertés et responsabilités locales et aux décrets des 3 mai et du 25 novembre 2005 qui ont modifié les conditions d'intervention de l'Agence ; il vise également à simplifier la procédure d'instruction des demandes de subvention pour travaux.

Il se décompose en deux parties : l'une qui fixe les règles relatives au traitement des subventions pour la réalisation des travaux, l'autre, qui concerne les procédures applicables aux subventions pour l'ingénierie des programmes.

En annexe sont fixées les pièces, énumérées limitativement, nécessaires à l'examen d'une demande de subvention.

► *Principales mesures de simplification.* L'octroi de la subvention n'est plus conditionné à une autorisation de commencement des travaux délivrée par l'ANAH. Il est désormais possible de commencer les travaux dès que le dossier de demande de subvention a été déposé, avant même la délivrance de l'accusé de réception de celui-ci.

Une prorogation de 2 ans maximum des délais de commencement ou d'achèvement des travaux pourra être accordée localement en cas de défaillance d'une entreprise ou de difficultés importantes d'exécution.

La liste limitative des pièces à fournir pour l'instruction des dossiers est allégée dans un grand nombre de cas relatifs à la justification du droit de propriété des logements notamment : seule la copie du dernier avertissement de taxe foncière sera demandée aux bailleurs personnes physiques qui effectuent des travaux d'un montant inférieur à 50 000 euros hors taxe. Les propriétaires occupants n'auront plus, sauf exception, qu'à fournir leur avis d'imposition et une déclaration sur l'honneur incluse dans l'imprimé de demande pour attester de leur propriété.

► *Détermination des conditions d'occupation des logements subventionnés.* Il est rappelé que les logements subventionnés doivent être occupés à titre de résidence principale :

- Pour les propriétaires occupants, la durée minimale d'occupation est ramenée de 9 ans à 6 ans.
- Pour les bailleurs de logements nus ou meublés, la durée de location reste à 9 ans avec possibilité de reprise pour occupation personnelle au bout de 6 ans, sauf lorsque le logement fait l'objet d'un conventionnement. Certaines règles applicables dans le cadre d'indivision ou de personnes morales sont clarifiées sans être modifiées dans leurs principes antérieurs. En cas de travaux relevant exclusivement de l'accessibilité ou de l'adaptation au handicap, un assouplissement de la durée des engagements d'occupation est prévu en cas de départ du locataire.

► *Cas d'exonération de remboursement de la subvention.* Si le principe de l'annulation de la décision de subvention et, le cas échéant, de son remboursement demeure en cas de non-respect par le bénéficiaire des conditions réglementaires et des engagements spécifiques qu'il a souscrit, le RGA détermine les cas où il peut y avoir exonération du remboursement.

- Pour les propriétaires occupants, en cas de mutation suite au décès du bénéficiaire de la subvention, il ne peut y avoir de décision d'annulation ou de décision de reversement à l'encontre des héritiers.
- Pour les propriétaires bailleurs, en cas de mutation de propriété, lorsque l'acquéreur justifie du respect des conditions d'obtention d'une aide de l'ANAH et accepte de poursuivre expressément les engagements, la subvention est maintenue.

Dans tous les cas, le remboursement ne pourra être exigé en cas d'expropriation ou d'exercice du droit de préemption. En outre, lorsque le nouvel acquéreur, est un organisme de logement social, le maintien de la subvention pourra être décidé localement, à titre exceptionnel.

## Nouveaux bénéficiaires de subventions de l'ANAH

(décisions du CA du 6.7.06)

Le décret du 25 novembre 2005 a étendu le champ d'intervention des subventions de l'ANAH à de nouveaux bénéficiaires pour lesquels il convenait de définir expressément les règles de subvention qui leur étaient applicables. Certaines ont déjà été adoptées lors du conseil d'administration du 6 décembre 2005 pour une application au 1<sup>er</sup> janvier 2006 (cf. Habitat Actualité n° 96). Le conseil d'administration du 6 juillet 2006 a complété le dispositif. Les nouvelles dispositions seront applicables à compter du 1<sup>er</sup> novembre 2006.

### ■ Logements mis gratuitement à disposition d'autrui

Dorénavant, les propriétaires peuvent bénéficier d'une subvention pour la réalisation de travaux dans des

logements mis, vides ou meublés, gratuitement à disposition d'une personne qualifiée d'hébergée (la participation aux charges ne remet pas en cause le caractère de gratuité dès lors qu'il n'y a pas versement d'un loyer réel et sérieux).

Un contrat écrit de prêt à usage ou commodat (code civil : art. 1875) doit lier les personnes.

Sont exclusivement concernés par ce dispositif :

- les logements destinés à des personnes en situation de handicap, ou gérés par des associations agréées pour le logement des personnes défavorisées. Le taux de subvention retenu est celui des interventions spécifiques à caractère social, soit 70 % d'un plafond de 8 000 € hors taxe de travaux subventionnables,
- les logements appartenant à des personnes dont l'ensemble des ressources ne dépasse pas les plafonds applicables aux propriétaires occupants. Ces plafonds s'imposent également aux personnes hébergées. Dans ce cas, l'aide est assortie d'un engagement d'hébergement de 6 ans minimum. Les taux de subvention retenus sont ceux applicables aux propriétaires occupants.

Par extension, les logements réhabilités en vue d'être occupés par des travailleurs saisonniers accessoirement à leur contrat de travail sont considérés comme entrant dans cette catégorie de logements mis à disposition d'autrui. Toutefois, les modalités d'intervention de l'ANAH sur ces logements répondant à une logique différente ne seront pas financées dans les mêmes conditions. Les modalités spécifiques d'intervention de l'Agence en faveur de ces logements feront l'objet d'une délibération lors d'un prochain conseil d'administration.

■ **Locaux à usage d'habitation inclus dans un bail commercial** : l'Agence peut accorder à titre exceptionnel des subventions portant sur des travaux réalisés dans des locaux à usage d'habitation inclus dans un bail commercial, soit au titulaire de ce bail commercial, soit au propriétaire des murs.

Ainsi concrètement l'ANAH peut subventionner la réhabilitation de locaux annexes à des commerces ou des hôtels meublés.

► *Locaux annexes à un commerce.* Le titulaire d'un bail commercial portant en partie sur des locaux affectés à l'habitation peut bénéficier d'une aide de l'Agence pour réaliser des travaux d'amélioration ou d'accès dans ces locaux s'il s'engage :

- soit à ce que le logement soit loué selon les mêmes modalités que celles applicables aux propriétaires bailleurs,
- soit à occuper lui-même le logement dans les mêmes conditions que celles applicables aux propriétaires occupants.

Seuls les logements qui disposent après travaux d'un accès indépendant pourront être subventionnés. Le montant du plafond de travaux subventionnables applicable peut être déplafonné pour tenir compte du coût des travaux de création d'accès indépendant au logement.

► *Hôtels meublés.* L'ANAH peut dorénavant attribuer des subventions, soit au propriétaire des murs, soit à

l'exploitant d'un hôtel meublé, utilisé en tout ou partie à titre de résidence principale, pour réaliser des travaux sur l'ensemble des parties communes et privatives de l'immeuble.

Pour pouvoir bénéficier de cette aide, le propriétaire ou l'exploitant s'engage dans une convention qui prévoit :

- le maintien de l'activité pendant une durée minimale de neuf ans en tout ou partie au profit de personnes défavorisées ;
- le respect de niveaux de prix de location définis localement dans des limites fixées par le conseil d'administration ;
- la fixation de certaines conditions de location notamment dans le cas où les locaux sont loués à des opérateurs sociaux aux fins d'hébergement de personnes défavorisées.

A l'issue des travaux, l'immeuble doit respecter les dispositions du règlement sanitaire départemental relatives aux garnis et meublés et celles relatives à la sécurité incendie des établissements recevant du public.

Ces hôtels meublés peuvent bénéficier d'une subvention égale à 35 % du montant HT de la dépense subventionnable dans la limite de 13 000 € par chambre. Ce plafond peut être majoré de 5 000 € par chambre en cas de mise aux normes complète de décence.

■ **Syndicat des copropriétaires pour la réalisation de travaux d'accessibilité des immeubles** : les syndicats de copropriétaires qui envisagent de réaliser des travaux visant à permettre l'accessibilité de l'immeuble peuvent bénéficier d'une aide de l'ANAH. Le taux de subvention est fixé à 70 % du montant des travaux subventionnables pris dans la limite de 15 000 € de travaux par bâtiment rendu accessible ou adapté.

■ **Communes ou leurs groupements** : les communes qui se substituent aux propriétaires défallants pour les mesures prescrites sur un immeuble faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité, de mise en sécurité des équipements communs ou de péril, et effectuent d'office des travaux aux frais de ces propriétaires, peuvent bénéficier de subvention de l'ANAH dans la limite de 50 % de leurs coûts. Dans la mesure où cette subvention est versée à la commune, la nécessité pour l'ANAH, soit de tenter de récupérer auprès des propriétaires leur quote-part de travaux subventionnés indirectement, soit d'obtenir des engagements d'occupation des propriétaires pour leur éviter le remboursement de la subvention versée à la commune, a été supprimée. Dorénavant la subvention est acquise à la commune, à charge pour celle-ci de récupérer auprès des propriétaires défallants les frais engagés selon les procédures de droit commun.

■ **L'auto-réhabilitation** : la possibilité pour les propriétaires occupants de bénéficier de subventions de l'ANAH pour des travaux exécutés eux-mêmes, sous réserve de l'encadrement des travaux par un organisme, a été introduite par le décret du 25 novembre 2005 (CCH : R.321-18). Le RGA précise la nature de

l'encadrement technique et des dépenses prises en compte pour le calcul de la subvention.

L'encadrement technique est obligatoirement effectué par un opérateur qui s'engage à respecter une charte élaborée par l'ANAH qui porte en particulier sur les obligations relatives à la transparence du montage financier, à la sécurisation de l'opération ainsi qu'aux garanties appropriées.

Les coûts pris en compte sont les montants des travaux subventionnables par l'ANAH, réalisés, le cas échéant par des entreprises, et pour la partie de travaux réalisés en auto réhabilitation encadrée : le coût d'achat des matériaux, de petits matériels et de location éventuelle de matériel pour le chantier, le montant des éventuelles missions de diagnostics, maîtrise d'oeuvre ou autres études techniques relevant de prestations intellectuelles, ainsi que le montant de l'encadrement technique dans une certaine limite.

### **PC / PAS : taux de référence au 1.10.06** (avis SGFGAS n° 23 du 4.9.06)

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> octobre 2006 est fixé à 4,05 % contre 3,95 % depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2006. Compte tenu des marges applicables, les taux maxima s'établissent à :

<i>Prêts à taux fixes (annuités constantes, progressives ou indexées)</i>	<i>PC métropole et PAS-DOM</i>	<i>PAS métropole</i>
Prêts < 12 ans	6,35 %	5,75 %
Prêts > 12 ans et < 15 ans	6,55 %	5,95 %
Prêts > 15 ans et < 20 ans	6,70 %	6,10 %
Prêts > 20 ans	6,80 %	6,20 %
Prêts à taux variables ou révisables (quelle que soit la durée du prêt)	6,35 %	5,75 %

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

### **PEL / régime des intérêts et de la prime** (instruction du 31.5.06 : BOI 51 -4-06)

La loi de finances pour 2006 et la loi de financement de la sécurité sociale pour la même année ont modifié, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006, le régime fiscal et social des intérêts des plans épargne logement (cf. Habitat Actualité n° 96).

D'une part, le fait générateur d'imposition aux prélèvements sociaux des intérêts acquis sur des plans de plus de dix ans ou pour lesquels la date d'échéance est intervenue, est anticipée (loi de financement de la sécurité sociale pour 2006 : art. 10).

D'autre part, les intérêts acquis sur des PEL de plus de douze ans pour lesquels la date d'échéance est intervenue sont imposés à l'impôt sur le revenu (loi de finances pour 2006 : art. 7).

L'administration fiscale expose en détails (exemples à l'appui) ces deux mesures.

L'instruction commente également les obligations déclaratives des établissements gestionnaires de PEL.

## **CEL / nouveau taux de rémunération**

(avis relatif au taux d'intérêt des produits d'épargne réglementés : JO du 28.7.06)

Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2004, le taux d'intérêt du compte épargne logement correspond au 2/3 du taux des livrets de caisse d'épargne (livret A), arrondi au quart de point le plus proche ou à défaut au quart de point supérieur (<http://www.anil.org>).

Pour la troisième fois depuis l'instauration de ce nouveau système, le taux de rémunération de ce produit a changé. Ainsi, depuis le 1<sup>er</sup> août 2006, le taux de rémunération du compte épargne logement est fixé (hors prime d'Etat) à 1,75 % contre 1,5 % au 1<sup>er</sup> février 2006.

Le taux d'intérêt actuariel des prêts accordés au titre des intérêts acquis à compter du 1<sup>er</sup> août 2006 est fixé à 3,25 %. Il correspond au taux de rémunération de l'épargne (1,75 %) augmenté des frais de gestion et frais financiers dont le montant maximum est fixé à 1,5 % des capitaux restant dus.

Pour mémoire, les prêts accordés au titre de comptes d'épargne logement qui ont été rémunérés à des taux différents sont scindés en fractions d'une durée égale de remboursement (circulaire du 16.3.94).

## **PLS / suppression de la quotité obligatoire d'apport personnel**

(décret et arrêté du 18.7.06 : JO du 20.7.06)

La disposition qui prévoyait que l'emprunteur devait contribuer au financement de l'opération par un apport personnel à hauteur de 10% minimum du prix de revient prévisionnel est supprimée de la réglementation PLS.

Cette modification est de nature à donner une plus grande latitude aux bailleurs dans l'affectation de leurs fonds propres sur les différentes opérations qu'ils mènent.

## **1 % logement / sécurisation des accédants / location-accession**

(convention Etat / UESL du 22.5.06)

La convention Etat / Union d'économie sociale pour le logement du 22 mai 2006 modifie l'intervention du 1 % logement dans le développement de l'offre et l'accès au logement.

### **■ Reprofilage du prêt SECURI-PASS**

Dans la mesure où le prêt Sécuri-PASS n'a pas connu le développement souhaité en raison notamment d'une condition de ressources restrictive (plafonds NPTZ), il a été convenu de procéder à un reprofilage de ce produit. En conséquence la convention du 4 février 1999 relative à la sécurisation des accédants à la propriété est modifiée.

Désormais le bénéfice du prêt est élargi aux retraités depuis moins de 5 ans d'une entreprise assujettie.

Les ressources à ne pas excéder correspondent aux plafonds PTZ de la zone A.

Concernant les caractéristiques de l'aide :

- la durée maximale du prêt peut être de 15 ans (contre 10 auparavant),

- la prise en compte des mensualités nettes peut se faire à hauteur de 100 % dans la limite de 850 € par mensualité pour une durée de six mois renouvelable une fois après examen de la situation de l'accédant.

Auparavant l'aide ne pouvait excéder 50 % des mensualités nettes dans la limite de 2500 F par mois pour une durée de 12 mois.

### **■ Mise en cohérence du dispositif 1 % logement pour le PSLA**

La convention du 15 juillet 2004 (cf. Habitat Actualité n° 91) prévoyait que dans le cadre des opérations PSLA, les salariés d'entreprises assujetties au 1 % logement dont les ressources étaient inférieures, lors de la signature du contrat de location-accession, aux plafonds PAS (plafond PAS Ile de France pour la zone A, 90 % du plafond PAS pour la zone B et 80 % du même plafond pour la zone C) pouvaient, au moment de la levée de l'option bénéficier d'un prêt du 1 %.

Par souci de cohérence, les plafonds de ressources du PSLA sont substitués aux plafonds PAS.

Pour mémoire, les plafonds PSLA sont les suivants :

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone A (en euros)	Zone B ou C (en euros)
1	22 110	18 950
2	28 420	25 270
3	32 390	29 230
4	35 540	32 390
5 et plus	38 690	35 540

■ Par ailleurs, l'Etat s'est engagé à prendre un certain nombre de dispositions législatives et réglementaires afin d'adapter les règles de fonctionnement de la Foncière (réduction à 15 ans de la durée des conventions APL, traitement fiscal).

## **Réforme des SACI / accession sociale à la propriété**

(ordonnance du 25.8.06 : JO du 26.8.06)

Cette ordonnance, prise sur le fondement de la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, détermine tout d'abord l'objet des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété, qui doivent se substituer aux 58 sociétés anonymes de crédit immobilier actuelles.

A titre principal, ces nouvelles sociétés se consacreront à l'accession sociale à la propriété destinée à des personnes dont les ressources n'excèdent pas les plafonds PTZ.

Les nouvelles sociétés pourront également réaliser d'autres types d'opérations dans le domaine de l'habitat, notamment pour favoriser la mixité sociale.

L'ordonnance définit les modalités d'organisation de ces sociétés.

L'ensemble de ces sociétés se voit doter d'une instance nationale de représentation et de coordination dénommée Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété. Cette instance se substituera à la Chambre syndicale.

L'ordonnance comporte des dispositions relatives au contrôle administratif de ces nouvelles sociétés et prévoit

la participation des collectivités territoriales et des organismes d'habitations à loyer modéré à la gouvernance des nouvelles sociétés.

Elle instaure par ailleurs une contribution exceptionnelle et unique de ces sociétés à la politique nationale du logement d'un montant total de cinq cents millions d'euros.

Enfin, l'ordonnance définit l'organisation de la période transitoire de transformation des sociétés anonymes de crédit immobilier en sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété.

## Responsabilité du prêteur / devoir de mise en garde

(Cass. Com. : 3.5.06 / Cass. Civ. I : 21.2.06 ; 27.6.06 et 12.7.06)

La position de la Cour de cassation sur la mise en jeu de la responsabilité du banquier à l'occasion de l'octroi d'un crédit pour défaut de mise en garde de l'emprunteur a été harmonisée par une série d'arrêts récents. Les deux formations de la Cour de cassation (1<sup>ère</sup> chambre civile et chambre commerciale) avaient jusqu'ici une position divergente. Elles font désormais toutes deux état d'un devoir de mise en garde du banquier en distinguant selon la qualité de l'emprunteur (profane ou averti).

**La chambre commerciale**, jusqu'aux arrêts du 3 mai 2006, considérait que la responsabilité du prêteur envers l'emprunteur, qu'il soit professionnel ou particulier, n'était pas engagée sauf dans le cas où le prêteur détenait sur la situation de l'emprunteur des informations que ce dernier ignorait lui-même (Cass. Com. : 20.9.05) ; c'est-à-dire en cas de dissymétrie des informations disponibles de part et d'autre.

**La 1<sup>ère</sup> chambre civile** reprend la solution de la chambre commerciale pour les emprunteurs professionnels (dissymétrie de l'information). Pour les emprunteurs particuliers, elle impose au prêteur une obligation de mise en garde (Ass. Plén. : 12.5.05). Mais pour retenir la responsabilité de la banque, elle prend en compte les connaissances de l'emprunteur et l'incidence de l'opération envisagée sur sa capacité financière (Cass. Civ. I : 21.2.06, 27.6.06 et 12.7.06).

**La chambre commerciale** maintient sa jurisprudence pour l'emprunteur professionnel et, par trois arrêts du 3 mai 2006, reconnaît que le banquier peut être tenu d'une obligation de mise en garde à l'égard des emprunteurs particuliers lorsque le crédit sollicité présente au jour de son octroi un caractère déraisonnable au regard des capacités financières de l'emprunteur. Elle va plus loin que la chambre civile. Elle prend en considération non seulement les connaissances de l'emprunteur mais également son environnement personnel. Ainsi pour un couple marié, il suffit que le conjoint soit averti (cadre responsable dans la banque qui a octroyé le prêt) pour considérer que l'autre l'est par son intermédiaire.

L'harmonisation ainsi réalisée des jurisprudences est fragile : il y a tout d'abord un risque de divergence de conception de la personne avertie. Elle est ensuite tributaire du contenu qui sera donné au devoir de mise en garde : ni devoir de renseignement, ni devoir de conseil (qui implique d'orienter la décision, d'aider l'autre partie dans ses choix). Il consiste à avertir l'emprunteur des risques qu'il prend. Par conséquent la banque n'est pas responsable si l'emprunteur est en mesure d'apprécier ces risques lui-même.

## FISCALITE

### Investissement locatif en neuf / dispositif « Borloo neuf » et « Robien recentré » / plafonds de loyers et de ressources

(décret et arrêté du 10.8.06 : JO du 11.8.06)

Comme le prévoit la loi ENL qui a réformé le dispositif de l'investissement locatif dans le neuf ou l'ancien à réhabiliter, en créant d'une part, le « Borloo neuf » et en modifiant d'autre part, le « Robien » initial, des plafonds de loyers différents selon l'option prise par l'investisseur doivent être respectés, le dispositif Borloo étant en outre soumis à des plafonds de ressources ; par ailleurs le zonage du territoire est modifié. Le décret et l'arrêté du 10 août fixent les plafonds applicables aux baux conclus en 2006.

#### ■ « Borloo neuf »

Ce dispositif baptisé initialement « Borloo populaire » est applicable aux acquisitions de logements neufs ou assimilés (logements anciens à réhabiliter) intervenus à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2006, mais en pratique à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006 (la loi ENL prévoit l'entrée en vigueur de cette mesure le 1<sup>er</sup> septembre 2006, avec toutefois possibilité d'opter pour le nouveau dispositif à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006).

► Les plafonds de loyers mensuels (charges non comprises) à ne pas dépasser sont les suivants :

	Plafonds de loyers au m <sup>2</sup> (en euros)
Zone A	15,92
Zone B1	11,06
Zone B2	9,04
Zone C	6,63

► Les plafonds de ressources des locataires sont les suivants :

Composition du foyer locataire	Lieu de location			
	Zone A (en €)	Zone B1 (en €)	Zone B2 (en €)	Zone C (en €)
Personne seule	32 268	23 968	21 971	21 822
Couple	48 226	35 198	32 265	29 332
Personne seule ou couple ayant 1 pers. à charge	57 971	42 138	38 627	35 115
Personne seule ou couple ayant 2 pers. à charge	69 440	50 996	46 747	42 497



Personne seule ou couple ayant 3 pers. à charge	82 204	59 855	54 867	49 879
Personne seule ou couple ayant 4 pers. à charge	92 502	67 517	61 890	56 264
Majoration par pers. à charge suppl. à partir de la 5 <sup>ème</sup>	+ 10 308	+ 7 667	+ 7 028	+ 6 389

Ces plafonds sont à comparer avec le revenu fiscal de référence figurant sur l'avis d'imposition au titre de l'année 2004.

### ■ Dispositif "Robien recentré"

Le nouveau dispositif en faveur de l'investissement locatif dans le neuf ou assimilé, dit "Robien recentré" est soumis au respect de loyers maxima qui, dans les zones les moins tendues, ont été abaissés par rapport à ceux du dispositif Robien initial, dit « Robien classique ».

Pour les baux conclus en 2006, les plafonds de loyers mensuels (charges non comprises) à ne pas dépasser sont les suivants :

	Plafonds de loyers au m <sup>2</sup> (en euros)
Zone A	19,89
Zone B1	13,82
Zone B2	11,30
Zone C	8,28

L'entrée en vigueur du « Robien recentré » et corrélativement la suppression du « Robien classique » sont fixées au 1<sup>er</sup> septembre 2006.

Ainsi pour toutes les acquisitions de logement neuf ou à réhabiliter postérieures au 1<sup>er</sup> septembre 2006, et les constructions que le contribuable fait édifier dont la déclaration d'ouverture de chantier est postérieure à cette même date, les bailleurs pourront opter pour le « Robien recentré » ou le « Borloo populaire » nouvellement créé.

### ■ Surface, zones géographiques et révisions des plafonds de loyers

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

Les plafonds de loyers sont relevés chaque année au 1<sup>er</sup> janvier, dans la même proportion que la variation de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE, prise en pourcentage et deux chiffres après la virgule, à un niveau arrondi au centime d'euro supérieur.

La zone A comprend : Paris, la petite couronne et la deuxième couronne jusqu'aux limites de l'agglomération parisienne, la Côte d'Azur (bande littorale Hyères-Menton), le Genevois français.

La zone B1 comprend : les agglomérations de plus de 250 000 habitants, la grande couronne autour de Paris, quelques agglomérations chères (Annecy, Bayonne, Chambéry, Cluses, La Rochelle, Saint-Malo), le pourtour de la Côte d'Azur, les départements outre-mer et la Corse.

La zone B2 : les autres agglomérations de plus de 50 000 habitants, les autres zones frontalières ou littorales chères, ou à la limite de l'Ile-de-France.

La zone C : le reste du territoire.

La liste des communes correspondant à ces zones est établie par arrêté (arrêté du 10.8.06 : JO du 11.8.06).

Pour en savoir plus cf. loi ENL : <http://www.anil.org>

### TVA / taux réduit / travaux de rénovation

(décret du 10.8.06 : JO du 11.8.06)

La TVA à taux réduit s'applique aux travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien portant sur des locaux à usage d'habitation achevés depuis plus de deux ans. Toutefois, lorsque ces travaux aboutissent, par leur nature ou leur ampleur, à la production d'un immeuble neuf, c'est la TVA au taux normal de 19,6 % qui s'applique (CGI : art. 279-0 bis).

En pratique, un contentieux important s'est développé au sujet des travaux de rénovation lourde du fait des interprétations divergentes de la notion de « travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf ».

Aussi, est-il apparu nécessaire de fixer des critères afin de clarifier la frontière entre les travaux d'amélioration éligibles au taux réduit de TVA et les travaux relevant du taux normal. Cette clarification a été opérée par la loi de finances rectificative pour 2005 et s'est traduite par une définition légale des travaux concourant à la production de logement neufs.

Constituent notamment des livraisons à soi-même d'immeubles neufs les travaux portant sur des immeubles existants qui consistent en une surélévation, qui sur une période de deux ans au plus aboutissent à la création de plus de 10 % de SHON, ou qui rendent à l'état neuf soit :

- la majorité des fondations ;
- la majorité des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage ;
- la majorité de la consistance des façades hors ravalement ;
- l'ensemble des éléments de second œuvre tels qu'énumérés par décret en Conseil d'Etat dans une proportion fixée par ce décret qui ne peut être inférieure à la moitié pour chacun d'entre eux.

Le décret relatif aux éléments de second œuvre était fort attendu des professionnels de la réhabilitation qui craignaient de voir une partie de leur activité soumise au taux normal de TVA.

A priori, ces craintes devraient être levées puisque ce décret prévoit que les deux tiers de l'ensemble des éléments de second œuvre suivants devront être remis à neuf pour que l'opération soit imposable au taux de 19,6 % :

- les planchers ne déterminant pas la résistance ou la rigidité de l'ouvrage ;
- les huisseries extérieures ;
- les cloisons intérieures ;
- les installations sanitaires et de plomberie ;
- les installations électriques ;

- et, pour les opérations réalisées en métropole, le système de chauffage.

On insistera sur le fait que les éléments de second œuvre ci-dessus devront cumulativement être renouvelés aux deux tiers pour que l'opération de réhabilitation se trouve requalifiée en opération de production d'immeuble neuf et soumise au taux normal de TVA.

### **Crédit d'impôt / dépenses d'équipements / économie d'énergie et développement durable**

*(instruction du 18.5.06)*

L'article 90 de la loi de finances pour 2005 (du 30 décembre 2004) a mis en place un crédit d'impôt pour dépenses d'équipements de l'habitation principale en faveur des économies d'énergie et du développement durable, codifié au code général des impôts (art. 200 quater).

L'article 83 de la loi de finances pour 2006 (du 30 décembre 2005) aménage le crédit d'impôt sur plusieurs points :

- une majoration des taux applicables à certaines catégories d'équipements est mise en place sous réserve de conditions particulières ;
- le crédit d'impôt est étendu aux équipements de raccordement à un réseau de chaleur ;
- le plafond global pluriannuel est simplifié.

Ces nouvelles dispositions s'appliquent aux dépenses réalisées entre le 1<sup>er</sup> janvier 2006 et le 31 décembre 2009.

Par ailleurs, la présente instruction commente les dispositions de l'arrêté du 12 décembre 2005 modifiant la liste des équipements éligibles, notamment en ce qui concerne les pompes à chaleur, fixée par l'arrêté du 9 février 2005 (CGI : annexe IV, art. 18 bis).

Enfin, diverses précisions relatives aux critères d'éligibilité des équipements de production d'énergie utilisant les biomasses et des chaudières à double foyer sont apportées.

### **Exonération de taxe foncière / zones de revitalisation rurale**

*(instruction du 2.8.06 : BOI 6 C -7-06)*

La loi du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux institue dans les zones de revitalisation rurale (ZRR) une possibilité d'exonération de TFPB au profit des logements conventionnés acquis et améliorés par des personnes physiques au moyen d'une subvention de l'ANAH. Cette exonération accordée sur délibération des collectivités locales (communes, départements, régions) et des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) dotés d'une fiscalité propre situés en ZRR est applicable pour une durée de 15 ans à compter de l'année qui suit celle de l'achèvement des travaux d'amélioration ; cette exonération cessant définitivement si le logement connaît une période continue d'au moins douze mois au cours de laquelle le logement ne fait plus l'objet d'une location.

L'instruction apporte des précisions sur ces nouvelles dispositions.

Le bénéfice de l'exonération est accordé dès lors qu'à la date d'achèvement des travaux d'amélioration, le logement est situé en ZRR. Toutefois, l'exonération sera accordée à des logements non compris dans une ZRR à la date d'achèvement des travaux mais qui le sont tant à la date de leur acquisition qu'au 1<sup>er</sup> janvier de l'année qui suit celle de l'achèvement des travaux (première année au titre de laquelle l'exonération est applicable). Pour cette année, il est précisé que l'exonération est applicable aux logements situés dans les anciennes ZRR (qui restent ZRR jusqu'au 31 décembre 2007).

Les logements concernés par l'exonération doivent :

- faire l'objet d'une convention APL ;
- faire l'objet de travaux d'amélioration financés à l'aide d'une subvention ANAH ; la décision de subvention devant intervenir dans un délai de deux ans au plus à compter de l'année suivant celle de l'acquisition du logement ;
- avoir été acquis à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2004 par une personne physique qui procède aux travaux d'amélioration.

### **Logement des travailleurs saisonniers**

*(décret du 7.7.06 : JO du 9.7.06 / CGI : art. 199 decies E, 199 decies EA et 199 decies F)*

Pour les quelques 100 000 entreprises touristiques dont l'activité est marquée par une forte saisonnalité, avec d'importantes augmentations démographiques (360 000 personnes concernées), la question du logement des saisonniers se pose avec acuité.

A l'issue de négociations entre le ministre délégué au Tourisme et les divers ministères concernés par les mesures relatives aux saisonniers, le décret du 7 juillet 2006, consacré à l'obligation de réserver des logements pour les saisonniers dans les résidences de tourisme, vient élargir le champ d'application de la loi du 23 février 2005 relative aux territoires ruraux qui a prévu la possibilité d'accorder des réductions d'impôts pour la réhabilitation des résidences de tourisme dans des communes classées ou touristiques, ainsi que la création d'unités touristiques nouvelles (UTN) de montagne, sous réserve que leur exploitant réserve 15 % des logements aux salariés saisonniers.

Le décret apporte trois précisions sur l'obligation de réserver des logements en faveur des saisonniers :

- l'engagement doit être écrit et joint à la déclaration de résultat de l'exploitant ;
- les salariés saisonniers éligibles sont ceux qui travaillent sur le territoire de la commune où est située la résidence de tourisme concernée, mais aussi dans les communes limitrophes, voire l'ensemble d'un groupement de communes ;
- les logements à réserver doivent être situés sur le territoire de la commune où est établie cette résidence ou dans le même périmètre.

## Location meublée / assujettissement à la taxe professionnelle / sous-location par un tiers

(CE : 24.3.06)

D'après l'administration fiscale, tous les loueurs en meublé sont, quelles que soient les modalités d'exercice de leur activité, imposables à la taxe professionnelle (RM JO déb Sénat du 28.3.78) sous réserve des exonérations expresses prévues pour certains d'entre eux (CGI : art. 1459). Pourtant, certains fiscalistes soutenaient que pour les loueurs en meublé regardés comme non professionnels en matière d'impôt sur le revenu, la location constituait une simple opération de gestion de leur patrimoine privé et ne pouvait être assujettie à la taxe professionnelle.

Par cet arrêt, le Conseil d'Etat valide partiellement la doctrine administrative puisqu'il juge que la location meublée constitue par nature une activité professionnelle entrant dans le champ d'application de la taxe professionnelle et qu'il n'y a pas lieu de faire de distinction, en matière d'impôts locaux, entre loueurs en meublé considérés comme professionnels ou non professionnels au sens de l'impôt sur le revenu.

Toutefois, la Haute juridiction précise que lorsque, comme en l'espèce, le logement meublé est donné à un preneur qui en assure la sous-location pour son propre compte, ici l'exploitant d'une résidence étudiante, l'imposition doit se faire uniquement au nom de celui qui exerce réellement l'activité d'hébergement.



## LOYERS

## Vente d'un immeuble de plus de 10 logements / droit de préemption et protection des locataires

(loi du 13.6.06 : JO du 14.6.06)

Afin de limiter les ventes en bloc effectuées par les bailleurs institutionnels au profit d'acquéreurs qui, une fois l'immeuble acquis, procèdent à sa vente par lots et bénéficient d'une forte plus-value par rapport au prix payé pour l'immeuble acheté en bloc, un nouveau dispositif de préemption est ouvert aux locataires dès le stade de la première vente en bloc.

Désormais, préalablement à toute vente d'un immeuble de plus de dix logements, en totalité et en une seule fois, au profit d'un acquéreur personne physique ou morale refusant de proroger les baux en cours, le bailleur devra en avvertir les locataires qui pourront se porter acquéreur de leur lot. Ce droit de préemption est donc subordonné au refus de l'acquéreur potentiel de l'immeuble de proroger les baux en cours.

Deux situations sont donc à distinguer selon le choix de l'acquéreur :

- soit il ne souhaite pas proroger les baux en cours ce qui déclenche le droit de préemption des locataires,

- soit il prend l'engagement de proroger les baux en cours pour une durée minimale de six ans et le droit de préemption ne jouera pas.

Par ailleurs, pour inciter les acquéreurs de logement(s) vendu(s) par lots à maintenir l'immeuble sous statut locatif, la loi crée un dispositif fiscal avantageux au profit de l'acquéreur s'engageant à proroger les baux en cours pendant six ans (réduction du taux des droits d'enregistrement). L'application de ce dispositif est toutefois facultative, car subordonnée à la volonté de la commune qui doit prendre une délibération en ce sens.

Enfin, la loi modifie les articles 11-I et 15 II de la loi du 6.7.89.

### ■ Le droit de préemption du locataire ou de l'occupant de bonne foi

Ce droit de préemption est autonome et s'ajoute aux deux dispositifs de préemption des locataires existant déjà :

- lorsqu'en cours de bail, l'immeuble est vendu par lots consécutivement à la mise en copropriété (loi du 31.12.75 : art. 10),

- lorsqu'en fin de bail, un congé aux fins de vendre libre est délivré au locataire (loi du 6.7.89 : art. 15).

L'hypothèse de ce nouveau droit de préemption est celle d'un locataire qui, en cours de bail, voit son immeuble vendu dans sa totalité et en une seule fois à un acquéreur qui ne s'engage pas à proroger les contrats de bail en cours pendant six ans.

► *Le droit de préemption s'applique en cas de :*

- vente en cours de bail d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel, comprenant plus de dix logements, dans sa totalité et en une seule fois ;

- cession de la totalité des parts ou actions de sociétés lorsque ces parts ou actions portent attribution en propriété ou en jouissance à temps complet de chacun des logements d'un immeuble de plus de dix logements.

Tous les types de sociétés sont visés notamment les sociétés civiles ordinaires (SCI par exemple), les sociétés de construction-vente (dont l'objet est la division d'un immeuble par fractions destinées à être attribuées aux associés en propriété ou en jouissance à temps complet).

► *Le droit de préemption est exclu dans les cas suivants :*

- la vente de l'immeuble ou la cession de parts ou actions de sociétés intervient entre parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclus ;

- l'immeuble est frappé du droit de préemption urbain ou du droit de préemption ouvert dans les zones d'aménagement différé (CU : art. L.211-1 à L.212-5) ;

- lorsque l'acquéreur en bloc s'engage à maintenir les contrats de location à usage d'habitation en cours pendant six ans.

► *Conditions nécessaires pour faire jouer le droit de préemption.* Plusieurs conditions cumulatives doivent être réunies :

- l'immeuble comporte plus de dix logements ;

- il est à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel ;
- le propriétaire vend l'immeuble dans sa totalité et en une seule fois ;
- l'acquéreur ne s'engage pas à proroger l'ensemble des baux d'habitation en cours à la date de la conclusion de la vente pour une durée minimale de six ans à compter de la conclusion de la vente.

► *La notification de la vente au locataire.* Préalablement à la conclusion de la vente, et sous peine de nullité de celle-ci, le bailleur doit faire connaître par lettre recommandée avec avis de réception à chacun des locataires ou occupants de bonne foi l'indication du prix et des conditions de la vente de l'immeuble dans sa totalité et en une seule fois, ainsi que le prix et les conditions de la vente du local qu'il occupe.

La notification, qui est valable pendant quatre mois à compter de sa réception, vaut offre de vente au profit du locataire ou occupant de bonne foi.

Elle doit s'accompagner :

- du projet de règlement de copropriété si un des locataires ou occupants de bonne foi réalise l'acte de vente,
- des résultats d'un diagnostic technique établi par un contrôleur technique (CCH : art. L.111-23) ou un architecte, indépendant du propriétaire de l'immeuble ou de son mandataire. Il porte sur l'état apparent de la solidité du clos et du couvert, des conduites et canalisations collectives, ainsi que des équipements communs et de sécurité. Il s'agit du même diagnostic que celui exigé en cas de vente d'un logement dans les immeubles en copropriété depuis plus de quinze ans (CCH : art. L.111-6-2). Les dépenses liées à l'élaboration de ce diagnostic sont à la charge du bailleur.

► *L'information du maire sur les conditions de la vente en bloc.* Préalablement à la conclusion de la vente, le bailleur est tenu de communiquer au maire de la commune sur le territoire de laquelle est situé l'immeuble le prix et les conditions de la vente de l'immeuble dans sa totalité et en une seule fois. Ce dispositif permet à la commune de préempter pour assurer le maintien dans les lieux des locataires (loi du 13.6.06 : art. 1er II / CU : art. L.210-2). Toutefois, cette obligation d'information ne s'applique pas dans deux cas :

- l'immeuble est soumis au droit de préemption urbain ou au droit de préemption ouvert dans les zones d'aménagement différé : la déclaration d'intention d'aliéner préalable (CU : art. L.213-2) vaut communication au maire,
- la vente intervient entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus.

► *Délais pour réaliser la vente.* Si le locataire accepte l'offre de vente, il dispose d'un délai de deux mois, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, pour la réalisation de l'acte de vente.

Si, dans sa réponse, il notifie au bailleur son intention de recourir à un prêt, son acceptation de l'offre de vente est

subordonnée à l'obtention du prêt. Le délai de réalisation de la vente est alors porté à quatre mois. Passé le délai de réalisation de l'acte de vente, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit.

► *Vente à un prix plus avantageux.* Lorsque l'immeuble fait l'objet d'une mise en copropriété, en raison de la vente d'au moins un logement à un locataire ou occupant de bonne foi, et que le bailleur décide de vendre les lots occupés à des conditions ou à un prix plus avantageux à un tiers :

- une nouvelle offre de vente avec indication des conditions et prix doit être notifiée au locataire ou occupant de bonne foi par le bailleur ou à défaut par le notaire, sous peine de nullité de la vente.

L'offre est valable pendant un mois à compter de sa réception et devient caduque si elle n'est pas acceptée par le locataire dans ce délai.

- Si le locataire ou occupant de bonne foi accepte la nouvelle offre ainsi notifiée, il dispose, à compter de l'envoi de sa réponse, d'un délai de deux mois pour réaliser la vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, son acceptation de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du crédit et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois.

A l'expiration de ce délai, si la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit.

Les dispositions des six premiers alinéas de l'article 10-1 doivent être reproduites dans chaque notification sous peine de nullité.

#### ■ **L'engagement de l'acquéreur de proroger les baux en cours**

L'acquéreur peut souhaiter proroger les contrats de bail à usage d'habitation en cours à la date de la conclusion de la vente. Dans ce cas, il doit s'engager dans l'acte authentique à permettre à chaque locataire ou occupant de bonne foi de disposer du logement qu'il occupe pour une durée de six ans à compter de la signature de l'acte authentique de vente, qui contiendra la liste des locataires concernés par un engagement de prorogation du bail.

Dès lors, est nul de plein droit le congé pour vente délivré au locataire en violation de l'engagement de prorogation des contrats de bail en cours (loi du 6.7.89 : art. 15 II).

#### ■ **Le dispositif d'incitation fiscale**

L'hypothèse visée par le texte est notamment celle de l'acquisition d'un ou plusieurs logements occupés (par des locataires dont le droit de préemption a été purgé) vendus dans le cadre d'une vente par lots.

Le conseil municipal a la faculté, sur délibération, de réduire le taux de la taxe additionnelle aux droits d'enregistrement ou à la taxe de publicité foncière jusqu'à 0,5 % (au lieu de 1,20 %) pour les mutations à titre onéreux d'immeubles et de droits immobiliers.

L'acquéreur peut bénéficier de la réduction des droits de mutation dès lors que trois conditions cumulatives sont réunies :

- la mutation s'inscrit :

- soit dans le cadre d'une vente par lots déclenchant le droit de préemption après première division (loi du 31.12.75 : art. 10), ou le droit de préemption en cas de congé pour vente (loi du 6.7.89 : art. 15 II) ;

- soit dans le cadre de la vente du reliquat des lots non préemptés par les locataires de l'immeuble vendu en bloc (loi du 31.12.75 : art. 10-I nouveau).

L'incitation fiscale est donc conçue de manière large puisqu'elle ne se limite pas aux acquisitions réalisées dans le cadre de ventes par lots subséquentes à l'exercice du droit de préemption nouvellement créé par l'un au moins des locataires ;

- la mutation porte sur un logement occupé ;

- l'acquéreur doit s'engager dans l'acte d'acquisition à affecter le logement à la location pendant une période minimale de six ans à compter de la date d'acquisition.

En principe, si le bail vient à expirer pendant la période d'engagement du bailleur, celui-ci devra proroger le bail du locataire en place afin que le local reste sous statut locatif pour au moins six ans.

Nb : l'engagement proposé ici à l'acquéreur est distinct de l'engagement de l'acquéreur d'un immeuble vendu dans sa totalité et en une seule fois.

En cas de non respect de son engagement de maintien du statut locatif, l'acquéreur devra restituer le montant total de l'avantage fiscal.

#### ■ Procédures de concertation

► *Extension par décret d'un accord collectif conclu au sein de la CNC.* Lorsqu'un accord collectif est conclu au sein de la Commission nationale de concertation entre une ou plusieurs organisations de bailleurs et de locataires, cet accord s'impose aux organisations signataires et aux adhérents de ces organisations et fait l'objet de la publication d'un avis au journal officiel. Un mois après cette publication, il peut être rendu obligatoire par décret pour tous les logements du secteur locatif concerné.

Toutefois, pour bloquer la procédure d'extension de l'accord collectif par décret, il suffit que la majorité des organisations représentatives des bailleurs ou la majorité des organisations représentatives des locataires s'y oppose.

La loi rend cette opposition plus difficile (et donc facilite l'extension de l'accord par décret) en modifiant la majorité d'opposition : désormais, il faut la majorité de l'ensemble des organisations représentatives des bailleurs et des locataires.

Cette modification va permettre d'étendre l'accord collectif de location du 16 mars 2005 : cet accord avait déjà fait l'objet d'un avis publié le 6 avril 2005, mais n'avait pu être étendu par décret en raison de l'opposition de la majorité des organisations de locataires. Un nouvel avis publié au journal officiel du 15 août 2006 déclenche à nouveau un délai d'un mois, au terme duquel, à défaut d'opposition (à la nouvelle majorité), un décret pourra étendre l'application de l'accord à tous les logements des secteurs II et III.

► *Congé pour vente délivré en violation des dispositions d'un accord collectif.* Le congé pour vente délivré en violation des dispositions d'un accord collectif intervenu au sein de la Commission nationale de concertation et rendu obligatoire par décret encourt l'annulation.

#### ■ Reconduction du bail au profit du locataire destinataire d'un congé pour vente

Lorsqu'un congé pour vente, délivré par un bailleur relevant des secteurs locatifs II ou III, intervient dans le cadre d'une vente par lots de plus de dix logements dans le même immeuble, le bail du locataire en place peut être expressément reconduit pour une durée inférieure à celle prévue à l'article 10 de la loi du 6 juillet 1989 (loi du 6.7.89 : art. 11-1).

Dans cette hypothèse, la reconduction doit être établie par un écrit, au plus tard quatre mois avant l'expiration du bail en cours. A l'expiration de la durée de reconduction, le bail est résilié de plein droit et le locataire est déchu de son droit d'occupation.

Toutefois, la reconduction du bail n'est pas un droit pour le locataire : elle reste soumise au bon vouloir du bailleur. La loi met en place une reconduction du bail qui est de droit si le locataire en fait la demande, à la condition que la délivrance du congé pour vente intervienne moins de deux ans avant le terme du bail. Le bail en cours devra alors obligatoirement être reconduit, si le locataire le demande, afin que celui-ci puisse disposer " dans tous les cas " du logement qu'il occupe pour une durée de deux ans à compter de la notification du congé pour vente.

Ainsi, à compter de la délivrance du congé, le locataire peut bénéficier de deux ans d'occupation avant la résiliation automatique de son bail : si le congé lui est délivré six mois avant la fin du bail, la durée de la reconduction sera au maximum de dix huit mois ; si le congé lui est délivré prématurément dix mois avant la fin du bail, le bail pourra être reconduit pour une durée de quatorze mois.

#### ■ Harmonisation de la dérogation à l'application du droit de préemption du locataire en cas de vente dans le cercle familial

Dans le dispositif actuel, les dérogations aux différents droits de préemption du locataire pour les transactions intervenant dans le cadre familial ne sont pas homogènes :

Article	Droit de préemption concerné	Dérogation dans le cadre familial
loi du 6.7.89 : art. 15	Droit de préemption en cas de congé pour vente	Pour les " actes intervenant entre parents jusqu'au troisième degré inclus, sous la condition que l'acquéreur occupe le logement pendant une durée qui ne peut être inférieure à deux ans à compter du délai de préavis "
loi du 31.12.75 : art. 10	Droit de préemption en cas de vente consécutive à la division ou à la subdivision de tout ou partie d'un immeuble par lots	Pour les " actes intervenant entre parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclus "

loi du 31.12.75 : art. 10-[nouveau]	Droit de préemption en cas de vente dans sa totalité et en une seule fois de l'immeuble	Pour les " actes intervenant entre parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclus "
-------------------------------------	---	--

Dans un souci d'harmonisation, la vente qui a lieu entre parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclus prive le locataire d'exercer l'un quelconque de ses droits de préemption.

## Discrimination / pratique du testing

(loi du 31.3.06, art. 45 : JO du 2.4.06)

La pratique dite du « testing », consistant à interroger et enregistrer à leur insu les propos de personnes (bailleurs ou professionnels) suspectées de discrimination afin de faire la preuve de celle-ci, a été légalisée par la loi pour l'égalité des chances (code pénal : art. 225-3-1).

Par ailleurs la loi ENL a institué une sanction vis-à-vis des professionnels qui se livrent à des pratiques discriminatoires (cf. loi ENL : <http://www.anil.org>).

## Loi du 1.9.48 / augmentation au 1.7.06

(décret du 30.6.06 : JO du 1.7.06)

A compter du 1<sup>er</sup> juillet 2006, les taux d'augmentation des loyers soumis à la loi du 1.9.48 sont les suivants :

	Agglomération parisienne	Hors agglomération parisienne
Catégories II A, II B, II C	6 %	4 %
Catégories III A, III B	6 %	4 %
Loyers forfaitaires	5 %	5 %
Catégorie IV	0 %	0 %

La liste des communes "agglomération parisienne" est annexée au décret.

## Renouvellements de baux en agglomération parisienne / loyers

(décret du 23.8.06 : JO du 26.8.06)

Le décret visant à reconduire l'encadrement des loyers en agglomération parisienne s'applique aux renouvellements de baux qui interviendront entre le 31 août 2006 et le 30 août 2007.

Il concerne les baux renouvelés avec le locataire qui occupait déjà le logement.

En revanche il ne s'applique pas aux locations avec un nouveau locataire dont la fixation du loyer initial se fait librement entre le propriétaire et le locataire.

Les mesures d'encadrement reprennent le dispositif en vigueur depuis août 1993, l'indice de référence des loyers (IRL) étant toutefois substitué à l'indice du coût de la construction. La liste des communes concernées est inchangée par rapport à celle qui avait été modifiée par le décret du 27 août 2001.

## Logements conventionnés / loyers maxima

(circulaire du 17.7.06 : Moniteur du 28.7.06)

Comme chaque année, une circulaire précise les valeurs de loyers maxima des logements nouvellement conventionnés applicables au 1<sup>er</sup> juillet 2006. Il convient de distinguer les conventions dont le loyer maximum est fixé au m<sup>2</sup> de surface utile et les conventions dont le

loyer maximum est fixé au m<sup>2</sup> de surface corrigée ou de surface habitable " fiscale ". Il s'agit de limites supérieures qui ne doivent pas être appliquées de manière automatique. Ces valeurs s'appliquent également aux conventions signées par les délégataires.

Voici quelques exemples de valeurs maximales prévues par la circulaire.

### Opérations dont le loyer est fixé au m<sup>2</sup> de surface utile (loyer mensuel)

Types de logements	Zonel	Zone I Bis	Zone II	Zone III
Logements financés avec un PLUS. Logements appartenant ou gérés par les organismes d'HLM et conventionnés sans travaux suite à une acquisition sans aide de l'Etat	5,55	5,90	4,87	4,52
Logements financés en PLA d'intégration	4,93	5,25	4,32	4,01
Logements financés en PCL	6,18	6,56	5,40	5,02
Logements financés en PLS	8,33	8,85	7,30	6,79

### Opérations dont le loyer est fixé au m<sup>2</sup> de surface habitable, dite fiscale (loyer mensuel)

Pour les logements améliorés avec ou sans l'aide des subventions de l'ANAH et conventionnés avec l'Etat, la surface habitable, dite fiscale, se substitue à la surface corrigée (décret du 23.12.04 : JO du 28.12.04 / cf. Habitat Actualité n° 92).

Le zonage retenu est le zonage A, B et C déjà utilisé par l'ANAH pour la définition de son système d'aide.

► Loyer mensuel en € par m<sup>2</sup> de surface fiscale des logements conventionnés ANAH, à partir du 1.7.06

Types de logements	Zone A	Zone B	Zone C
Logements " très sociaux " (PST, LIP)	5,59	5,22	4,63
Logements " sociaux " (OPAH, PIG)	5,90	5,36	4,82

A titre exceptionnel, il pourra être dérogé aux valeurs ci-dessus, dans la limite du loyer maximal dérogatoire figurant dans le tableau suivant. Cette possibilité de dérogation vise en particulier les logements de petite taille, afin de tenir compte de leur cherté relative au mètre carré, ainsi que ceux dont la superficie des annexes non prise en compte dans le calcul de la surface de référence est très élevée. Dans tous les cas, le loyer maximal retenu devra être significativement inférieur à celui pratiqué localement pour des logements comparables.

► Loyer mensuel dérogatoire en € par m<sup>2</sup> de surface fiscale

Types de logements	Zone A	Zone B	Zone C
Logements " très sociaux " (PST, LIP)	8,05	6,22	5,15
Logements " sociaux " (OPAH, PIG)	8,84	7,29	5,68

### Cas particuliers des financements mixtes : PLS (Prêt locatif social) et subvention ANAH (loyer mensuel)

► Loyer mensuel en € par m<sup>2</sup> de surface utile

	Zone I	Zone I Bis	Zone II	Zone III
Conventionné très social (PST ou LIP) (financement mixte : PLS et subvention ANAH)	5,22	5,59	4,63	4,26

Conventionné social (OPAH, PIG) (financement mixte : PLS et subvention ANAH)	5,55	5,90	4,87	4,52
---	------	------	------	------

## Location meublée / tourisme

(loi 14.4.06 : JO du 15.4.06 / code du tourisme : L.133-11 et s.)

En ratifiant l'ordonnance relative à la partie législative du code du tourisme (ordonnance du 20.12.04), cette loi participe à la poursuite de la codification des textes relatifs au tourisme.

Elle rénove le régime de classement touristique des communes, introduit une définition de la notion de « chambres d'hôtes » et une réglementation pour ce type de location.

Le nouveau système de classement distingue deux catégories :

- « les communes touristiques » dotées d'un véritable statut juridique ;
- « les stations classées de tourisme » pour les communes qui mettent en œuvre une politique active d'accueil, d'information et de promotion touristiques.

Les critères d'éligibilité à la dénomination de commune touristique et au classement en station classée de tourisme sont définis par décret en Conseil d'Etat (à paraître).

Concernant les procédures de classement des meublés de tourisme, la loi prévoit qu'elle sont déterminées et mises en œuvre par l'Etat selon des modalités fixées par décret (à paraître).

Face au développement constant que les chambres d'hôtes ont connu ces dernières années, la loi définit ces structures d'hébergement comme des « chambres situées chez l'habitant en vue d'accueillir des touristes, à titre onéreux, pour une ou plusieurs nuitées, assorties de prestations » (code du tourisme : art. L.324-3 à L.324-5). Une déclaration en mairie est désormais obligatoire pour toute offre de location de ces chambres.

Un décret (à paraître) doit préciser les conditions d'application du régime des chambres d'hôtes, notamment les conditions minimales d'équipement, le nombre maximum de chambres autorisées et la capacité maximale d'accueil.

## Location / publicité mensongère

(Cass. Crim. : 7.3.06)

Contrairement à ce qui est prévu pour la vente d'un bien immobilier, il n'existe aucune règle légale relative aux informations à fournir sur la surface des logements mis en location. Néanmoins une agence immobilière qui publie une annonce de location en indiquant la surface hors d'œuvre nette et non pas la surface habitable (plus réduite) s'expose à une condamnation pour publicité mensongère. Cette condamnation se traduit par l'obligation de payer une amende et des dommages et intérêts à la victime. En effet, pour la Cour de cassation, il s'agit bien d'une indication fautive ou de nature à induire en erreur dans un message publicitaire et par conséquent interdite (code de la consommation : art. L.121-1) dans la mesure où seule la surface habitable est déterminante pour quelqu'un qui cherche à louer un appartement.

## Restitution d'un dépôt de garantie avancé par le FSL

(Cass. Civ. : 14.6.06)

Afin de faciliter l'accès au logement locatif, le fonds de solidarité logement peut intervenir sous forme de prêt pour aider au financement du paiement du dépôt de garantie. En l'espèce, le dépôt de garantie avait été versé par le FSL directement au bailleur.

Au terme du bail, le bailleur refusait de le restituer au locataire et la demande de ce dernier a été déclarée irrecevable par la Cour d'appel de Douai au motif que le contrat de location n'indiquait pas que le dépôt de garantie versé par le FSL l'avait été au nom et pour le compte de la locataire et qu'aucune clause du contrat n'en prévoyait la restitution au locataire.

La Cour de cassation ne retient pas cette analyse considérant à l'inverse que sauf stipulation expresse contraire, le locataire a qualité pour agir en restitution du dépôt de garantie.

La décision ne traite pas des différentes modalités que peut revêtir la restitution des sommes avancées par le FSL. Il appartient au règlement intérieur du FSL de les définir.

Si le locataire n'est pas tenu au remboursement de l'aide de façon échelonnée pendant le cours du bail, au terme du contrat, la question de la restitution directe par le bailleur au profit du FSL va se poser. Il pourra être opportun de définir précisément dans le contrat de location, les modalités précises puisque si la Cour de cassation indique que le locataire a qualité pour demander la restitution du dépôt de garantie, elle autorise également un reversement à un tiers à condition qu'une clause dérogatoire le prévoit clairement.

Cette question se pose de manière identique lorsque le 1 % logement intervient pour aider les locataires à accéder à un logement locatif par le biais d'une aide à la constitution du dépôt de garantie (avance Loca-Pass) ;

## Convention de mise à disposition et relogement

(CA Paris : 31.1.06)

Une convention de mise à disposition d'un logement est conclue pour une durée déterminée entre une association et la ville de Paris en avril 1995.

A son terme, en décembre 1999, l'association perd la qualité de gestionnaire, mais les locataires se maintiennent dans le logement, la durée des baux n'ayant manifestement pas été fixée sur la durée de la convention.

La ville de Paris, propriétaire du logement, engage donc une procédure en résiliation du bail. Le titre d'occupation indiquait cependant que la ville ne pourrait retrouver ses droits sur le logement sans offrir préalablement un relogement social, relogement que devait accepter l'occupant.

La ville estime avoir rempli son obligation en présentant au locataire plusieurs offres, ce que conteste celui-ci, considérant que les offres étaient fantaisistes, imprécises et incomplètes.

La Cour d'appel valide la demande en résiliation de bail, en se fondant sur le titre d'occupation, qui ne soumettait la

proposition de relogement à aucune condition particulière et excluait la possibilité pour l'occupant de refuser.

Le fait, pour une collectivité de permettre à des associations d'insertion de gérer des logements locatifs sur son patrimoine privé, n'implique pour elle aucune obligation particulière de relogement au terme de la convention principale. Les seules contraintes en matière de relogement seront celles que la collectivité aura elle-même consenties expressément au contrat.

Ce principe vaut en toutes circonstances. Cependant dans certaines hypothèses liées à la gestion de logements conventionnés du parc social ou du parc privé, la réglementation impose des contraintes particulières au locataire principal. L'association ou l'organisme « locataire principal » qui prend en location le logement pour le sous-louer notamment à des personnes défavorisées est tenu d'assurer un relogement correspondant aux besoins et possibilités des sous locataires avant de leur délivrer un congé.

A défaut, le sous locataire bénéficie d'un droit au maintien dans les lieux ou de la reconduction tacite du bail.

### **Bail à réhabilitation / baux en cours**

*(Cass. Civ. III : 8.3.06)*

Le bail à réhabilitation est un contrat par lequel le preneur s'engage à réaliser, dans un délai déterminé, des travaux d'amélioration sur l'immeuble du bailleur et à le conserver en bon état d'entretien et de réparation de toute nature, en vue de louer cet immeuble à usage d'habitation pendant la durée du bail. Son régime juridique est précisément organisé par le CCH (art. L.252-1 à L.252-4).

En l'espèce, un preneur s'engage dans un bail à réhabilitation concernant plusieurs immeubles, dont certains logements sont occupés et d'autres vacants.

Le régime de location des baux consentis à la suite des travaux de réhabilitation est assez précisément défini par les textes et suppose que le logement soit vacant au moment de la conclusion du bail à réhabilitation.

Le preneur peut consentir, sans le concours du bailleur, et sous sa seule responsabilité, des locations conformes, soit aux règles relatives au baux conventionnés, soit au régime HLM lorsque le preneur du bail est un organisme HLM. Toutefois, la durée du contrat, éventuellement renouvelé, ne peut en aucun cas dépasser la durée du bail à réhabilitation.

Le montant de la redevance acquittée par les occupants est fixé dans la limite du loyer plafond qui varie en fonction du type de financement obtenu pour les travaux de réhabilitation.

En revanche, les textes ne traitent pas de la situation où le bail à réhabilitation intervient sur un immeuble comportant déjà des locataires détenant leur droit du propriétaire.

Quelle est la nature de la relation entre le preneur du bail à réhabilitation et les locataires déjà en place ?

La Cour de cassation intervient pour la première fois sur cette question et précise que le bail à réhabilitation n'emporte pas substitution de bailleur dans les baux en cours. Le preneur du bail à réhabilitation demeure extérieur à ce contrat et ne dispose d'aucun droit pour notifier des commandements de payer ou poursuivre en justice la résiliation du bail.

La Cour réserve cependant l'hypothèse d'une stipulation particulière au contrat conférant des pouvoirs au preneur (ex : mandat de gestion des locations en cours).

Les baux à réhabilitation sont principalement utilisés par les bailleurs HLM, et les associations d'insertion des personnes défavorisées. Ces organismes devront être vigilants au moment de la rédaction du bail à réhabilitation et prévoir des dispositions particulières relatives à la gestion des baux en cours.

### **Congé / preuve de l'occupation du logement à titre de résidence principale**

*(Cass. Civ. III : 31.1.06)*

Les juges du fond sont souverains pour apprécier les éléments de preuve soumis à leur examen. La Cour de cassation vient une nouvelle fois de le rappeler dans le domaine des rapports locatifs sur le sujet délicat, dans le secteur HLM et en loi de 48 notamment, de l'occupation du logement à titre de résidence principale. Ainsi une Cour d'appel, saisie d'une action en validation de congé, a estimé qu'un rapport de détective attestant que des personnes étaient domiciliées fiscalement à l'étranger ne suffisait pas à établir qu'elles ne résidaient plus à titre de résidence principale dans le logement loué en France.

### **Congé pour motif légitime et sérieux / projet de construction d'un lotissement**

*(Cass. Civ. : 22.3.06)*

Le propriétaire d'une maison d'habitation, donnée en location et située sur un terrain, délivre un congé au locataire motivé par son intention de réaliser un lotissement sur le terrain nécessitant la démolition de la maison louée. Renonçant finalement à réaliser lui-même l'opération de lotissement, le bailleur vend le terrain à une société de promotion immobilière.

Les locataires contestent le congé qu'ils ont reçu et estiment que ce dernier, motivé en réalité par la vente du tènement comprenant la maison louée, devait être déclaré nul du fait du non respect des conditions de validité du congé pour vente (loi du 6.7.89 : art. 15 II).

La Cour de cassation constate que le propriétaire, qui avait pris soin de joindre au congé le permis de construire délivré ainsi que le plan de masse du projet, avait bien l'intention de réaliser un lotissement sur le terrain comprenant la maison, et que la vente du tènement était intervenue dans le même but.

Ainsi, dès lors que la restructuration envisagée par le bailleur n'est pas une simple éventualité, mais bien un projet concret conforté par des documents, le congé pour motif légitime et sérieux est justifié.

La Cour de cassation avait déjà pris une position analogue, bien que plus implicite, en admettant qu'un simple projet



de restructuration n'était pas suffisant pour justifier un congédiement pour motif légitime et sérieux (Cass. Civ. III : 2.7.97).

### **Obligation de délivrance**

(Cass. Civ. III : 28.6.06)

Un bail est conclu avec une prise d'effet différée au 1<sup>er</sup> jour du mois suivant (signature en novembre pour une entrée dans les lieux au 1<sup>er</sup> décembre). Le 21 novembre, le propriétaire conclut un nouveau bail sur le même logement avec un tiers s'estimant dégagé de toute obligation en raison du non versement par le locataire du premier loyer et du dépôt de garantie.

La Cour de cassation le sanctionne au motif que le défaut de paiement du locataire ne décharge pas le bailleur de son obligation de délivrance. En application de l'article 1719 du code civil « le bailleur est obligé par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière, de délivrer au preneur la chose louée ». S'il souhaite obtenir le paiement et/ou la résiliation du bail, il doit agir en justice.




---

## DEMUNIS / INSALUBRITE

---

### **Résidences sociales**

(circulaire du 4.7.06 : Moniteur du 1.9.06)

Créées en 1994, les résidences sociales ont pour objet d'offrir une solution de logement meublé temporaire à des ménages ayant des revenus limités ou rencontrant des difficultés d'accès à un logement durable, pour des raisons économiques mais aussi sociales, et pour lesquels un accompagnement peut s'avérer nécessaire. Elles ont donc vocation à accueillir des publics très diversifiés tels que, les jeunes travailleurs ou jeunes en insertion, les personnes en formation professionnelle, les femmes en difficulté, les travailleurs immigrés.

A la suite d'une évaluation du dispositif « résidences sociales » réalisée en 2002 dans six régions, il a paru utile de clarifier et préciser les éléments essentiels concourant au développement et au bon fonctionnement de ces résidences.

La circulaire du 4 juillet 2006 abroge et remplace celle du 19 avril 1995, relative à la création des résidences sociales.

Elle a pour objet d'apporter des précisions qui intègrent les évolutions du contexte technique (loi du 11.2.05 - pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées - qui élargit le champ d'application des règles d'accessibilité), politique (possibilité de conclure des conventions de délégations de compétence en matière d'attribution des aides à la pierre instaurée par la loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales) et financier (loi du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale).

Au 31 décembre 2004, 758 résidences sociales étaient recensées. Plus de la moitié d'entre elles (369) sont des résidences créées ex-nihilo.

Afin d'améliorer le dispositif des résidences sociales, la circulaire recommande :

► La prise en compte de l'analyse exhaustive et approfondie des besoins des publics potentiellement concernés, notamment à partir des observatoires de l'habitat mis en place au niveau départemental et intercommunal afin de définir la programmation des résidences sociales dans les PDALPD, les PLH et les conventions de délégation de compétence.

► L'appui des services de l'Etat aux collectivités locales et à leur groupement en matière :

- d'évaluation et de diffusion des besoins dans le cadre des PDALPD afin qu'ils soient effectivement pris en compte, qu'il y ait ou non une délégation de compétence en matière de logement,

- de montage et de suivi des projets afin d'encourager les démarches partenariales, tant pour la définition du projet que pour son financement.

► La mobilisation des moyens mis à disposition par le plan de cohésion sociale qui prévoit le financement de 8 800 places en CADA (Centre d'accueil des demandes d'asile) et CHRS (Centre d'hébergement et de réinsertion sociale) et de 500 000 logements sociaux en cinq ans mais également le développement d'une offre de logements nouvelle grâce aux maisons-relais qui permettent aujourd'hui de répondre aux besoins spécifiques de publics cherchant à se loger durablement dans des structures collectives. Le plan de cohésion sociale prévoit ainsi le financement du fonctionnement de 4000 maisons relais à côté des résidences sociales qui ont une vocation principale de logement temporaire.

En outre, suite aux incendies d'hôtels meublés parisiens et à l'annonce du Premier ministre du 1<sup>er</sup> septembre 2005, il est également prévu que des résidences sociales puissent accueillir un pourcentage de logements dédiés à l'hébergement supérieur à 10 % de leur capacité, notamment pour des personnes auparavant logées dans de l'habitat indigne, durant la période des travaux.

Cette circulaire comporte en annexe l'ensemble des éléments techniques régissant les résidences sociales (le projet social, la transformation des foyers de jeunes travailleurs en résidences sociales, la transformation des foyers de travailleurs migrants en résidences sociales, les foyers-soleil, les financements à l'investissement, le fonctionnement et la gestion, les caractéristiques du bâti).




---

## CONTRATS

---

### **Contrat de vente / réticence dolosive et vices cachés**

(Cass. Civ III : 14.3.06 et Cass. Civ III : 26.4.06)

Le vendeur d'un immeuble est tenu de la garantie à raison des défauts cachés du bien vendu qui le rendent impropre

à l'usage auquel il est destiné, ou qui diminuent tellement cet usage que l'acquéreur, s'il en avait eu connaissance, aurait renoncé à son achat ou aurait acheté, à moindre prix (code civil : art. 1625 et 1641).

Classiquement, le vendeur s'exonère à l'égard de l'acquéreur de la garantie des vices cachés.

Ce type de clause est toutefois privé d'effet lorsque le vendeur connaissait le vice et a manqué à son devoir d'information.

Ces deux arrêts apportent des précisions sur l'étendue de l'obligation d'information du vendeur d'un immeuble et sur la notion de vice caché.

► Dans la première espèce, un vendeur d'immeuble fournit à l'acquéreur, conformément à ses obligations légales, un état parasitaire concluant à l'absence de termites (dès l'acte sous-seing privé). Pourtant, la Cour de cassation prononce la nullité de la vente pour dol par réticence du vendeur : ce dernier n'a pas révélé à l'acquéreur que le bien objet de la vente avait été infesté par les termites dix ans auparavant et avait été traité à deux reprises.

Ainsi, nonobstant un état parasitaire négatif au moment de la vente, le vendeur conserve l'obligation d'informer son cocontractant de bonne foi et de ne pas receler des informations susceptibles de modifier la décision de l'acquéreur.

► La seconde espèce concerne un acquéreur qui, découvrant postérieurement à l'acquisition d'un bien la présence de vrillettes (vers à bois), demande la condamnation du vendeur au titre de la garantie des vices cachés. La Cour d'appel le déboute au motif que la présence de vrillettes ne peut constituer un vice caché dès lors que le vendeur a signalé à l'acquéreur, lors de la vente, la présence d'un trou dans le plancher dû à des vrillettes. Le vice dont l'acquéreur a eu connaissance est alors apparent, ce qui exclut la garantie du vendeur (code civil : art. 1642).

La question est celle de savoir si l'information donnée par le vendeur (en l'espèce la présence d'un trou dans le plancher) était suffisante pour que l'acquéreur en déduise l'existence du vice (à savoir des vrillettes dont la présence peut notamment être détectée par les trous très petits qu'elles font dans le bois).

La Cour de cassation répond par la négative. Elle estime que la présence signalée d'un trou dans le plancher ne permet pas à un acquéreur, n'ayant pas de compétence technique particulière, d'en déduire une infestation du bois par les vrillettes. L'acheteur n'avait donc pas nécessairement connaissance du vice.

### **CCMI / garantie de remboursement / justification**

(Cass. Crim. : 7.3.06)

Les versements auquel peut donner lieu un contrat de construction de maison individuelle, sont strictement encadrés. Ainsi, à la signature du contrat, le constructeur peut demander soit un dépôt de garantie n'excédant pas

3 % du prix convenu effectué à un compte spécial ouvert au nom du maître de l'ouvrage par un organisme habilité, soit un acompte n'excédant pas 5 % du prix convenu dès lors que ce versement fait l'objet d'une garantie de remboursement (CCH : art. L.231-4). Celle-ci est constituée par une caution solidaire donnée par un établissement de crédit ou une entreprise d'assurance agréée. Justification de cette garantie doit être annexée au contrat (CCH : art. R.231-8). Tout versement exigé à la signature du contrat ne respectant pas ces conditions est passible de sanctions pénales (CCH : art. L.241-1).

Les décisions rendues par la Cour de cassation relatives aux délits en contrat de construction de maison individuelle sont rares. La Cour de cassation a déjà eu l'occasion de préciser que la garantie de remboursement doit avoir été fournie au moment de la réception des fonds par le constructeur (Cass. Civ. I : 7.12.88). L'arrêt du 7 mars 2006 rappelle que le constructeur, pour pouvoir demander un acompte de 5 %, doit justifier de la garantie de remboursement à la date de signature du contrat de construction de maison individuelle sans fourniture de plan. Plus récemment, la Cour d'appel d'Aix en Provence (29.1.03) a statué en ce sens en retenant qu'est pénalement responsable le constructeur qui a perçu des fonds avant d'avoir obtenu les garanties de remboursement et de livraison exigées par la loi, l'intention coupable se déduisant de sa seule qualité de professionnel dans le domaine de la construction immobilière. En tant que tel, il est en effet réputé connaître les prescriptions légales et réglementaires régissant le contrat de construction de maison individuelle.

L'exigence de concomitance, à la signature du contrat, entre le versement de 5 % et la production du justificatif de garantie de remboursement est essentielle à la protection financière du maître de l'ouvrage.



---

## ASSURANCE CONSTRUCTION

---

### **Installation d'un appareil de production d'eau chaude sans construction d'un ouvrage / absence de garantie décennale (Cass. Civ. III : 26.4.06)**

Cet arrêt est l'occasion de rappeler que tout contrat d'entreprise n'est pas susceptible d'engager la garantie décennale (ou biennale) de l'entrepreneur et subséquemment d'entraîner la prise en charge d'un éventuel désordre par son assureur responsabilité civile décennale.

En effet, ce n'est que si le contrat d'entreprise a pour objet la réalisation d'un ouvrage que ces garanties spécifiques obligatoires pourront jouer.

En l'espèce, un maître d'ouvrage avait confié à un entrepreneur, à l'occasion de la construction de son pavillon, l'installation d'un ballon d'eau chaude et son raccordement aux divers réseaux. Un incendie s'étant déclaré ultérieurement dans le pavillon, le propriétaire a

demandé réparation à l'entrepreneur sur le fondement de la garantie décennale (code civil : art. 1792).

La Cour d'appel a fait droit à cette demande au motif que les travaux consistaient en « la pose de canalisations, tuyauteries, raccordements ou tous autres accessoires matériels nécessaires, ce qui supposait des ancrages et fixations formant corps avec l'ouvrage d'ossature » et constituaient donc bien selon elle la réalisation d'un ouvrage.

La Cour suprême casse cet arrêt car il ne résultait pas des énonciations de la Cour d'appel, que l'entrepreneur ait été constructeur d'un ouvrage au sens de l'article 1792 du code civil. La Cour relève que les éléments retenus par la Cour d'appel ne faisaient référence qu'à des techniques de pose et étaient donc insuffisants pour qualifier la mission confiée à l'entrepreneur comme consistant en la réalisation d'un ouvrage. En conséquence, la garantie décennale ne pouvait jouer.

En pratique cela ne signifie pas qu'aucun recours ne pourra être exercé contre cet artisan, mais celui-ci devra être fondé sur la responsabilité contractuelle de droit commun et supposera donc de la part de la victime la démonstration d'une faute de l'entrepreneur. Au regard des assurances, cela suppose de mettre en œuvre la police responsabilité civile professionnelle de l'entrepreneur accompagné de son éventuel cortège de clauses limitatives de garanties (plafonds de garantie, franchise opposable à la victime,...) lesquelles sont inexistantes dans le cadre des assurances obligatoires.

### **Assurance de responsabilité obligatoire / étendue de la garantie / désordres aux existants**

(Cass. Civ. III : 5.7.06)

Destiné à une publication au bulletin et au rapport annuel de la Cour de cassation, l'arrêt du 5 juillet semble marquer un important revirement en matière d'assurance construction (assurance responsabilité civile décennale et assurance dommages-ouvrage).

On se souvient qu'en l'an 2000, la première chambre civile de la Cour de cassation avait jugé que les dommages aux existants causés par des travaux effectués sur une partie nouvelle, étaient couverts par l'assurance construction obligatoire quand bien même les ouvrages neufs étaient totalement distincts et parfaitement dissociables des ouvrages existants (Cass. Civ. I : 29.2.00). Cet arrêt, dit « Chirinian », avait provoqué de vives réactions de la part des assureurs présents sur ce secteur lesquels arguaient qu'une telle solution créait un déséquilibre économique dans l'obligation d'assurance.

Leurs arguments ont été entendus puisque l'ordonnance du 8 juin 2005 portant modification de diverses dispositions relatives à l'obligation d'assurance dans le domaine de la construction a expressément prévu que les existants « ne relèvent pas de l'obligation d'assurance, sauf lorsque les travaux nouveaux sur lesdits existants les incorporent totalement dans l'ouvrage neuf et les rendent techniquement indivisibles » (code des assurances : art. L.243-1-1).

Ces modifications ne sont entrées en vigueur que pour les conventions conclues à compter du 10 juin 2005 et les contrats antérieurs paraissent devoir rester soumis à la jurisprudence « Chirinian ».

Toutefois, c'était sans compter sur une nouvelle évolution de la jurisprudence que semble amorcer ici la troisième chambre civile de la Cour de cassation. Les faits sont les suivants : un maître de l'ouvrage fait procéder à l'installation d'une cheminée de type « insert » par un artisan. Un incendie se déclare ultérieurement dans la maison dont l'origine se trouve dans la mauvaise réalisation de l'insert. Le maître d'ouvrage assigne l'artisan sur le fondement de la garantie décennale, ainsi que son assureur afin qu'il couvre l'intégralité de son préjudice.

La Cour d'appel fait droit à la demande du maître d'ouvrage et condamne l'assureur au paiement des travaux de réparation, y compris des existants.

Alors que les faits sont quasi identiques à ceux ayant donné lieu à l'arrêt du 29 février 2000, la Cour de cassation casse l'arrêt d'appel au motif « que le contrat d'assurance obligatoire ne garantit que le paiement des travaux de réparation de l'ouvrage à la réalisation duquel l'assuré a contribué et des ouvrages existants qui lui sont indissociables ».

On en déduit que l'assureur en responsabilité décennale ou dommages-ouvrage ne semble plus être tenu de garantir les désordres causés aux existants que si ceux-ci sont indissociables des travaux neufs.

En pratique, cela signifie qu'en l'espèce l'assureur décennal se limitera à garantir la remise en état de la cheminée et que le maître d'ouvrage devra rechercher la garantie de l'assureur responsabilité professionnelle de son artisan pour obtenir l'éventuel financement des travaux de réparation de la maison. On soulignera cependant que, compte tenu des nombreuses clauses limitatives de garanties introduites dans ce type de contrats, le succès d'un tel recours reste aléatoire. Il faut donc souhaiter que le maître d'ouvrage ait opté pour la souscription d'une assurance facultative couvrant les existants, ce qui est malheureusement rare en pratique.




---

## COPROPRIETE

---

### **Recommandations de la Commission relative à la copropriété / actualisation**

(Recomm. Comm. n° 1, 2, 3, 4 : 7.3.06 et 27.6.06)

Quatre des recommandations de la Commission relative à la copropriété ont été actualisées pour prendre en compte les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis leur rédaction initiale. Il s'agit de celle relative aux convocations aux assemblées générales (n° 1), celle relative à l'ordre du jour (n° 2), celle relative à l'identification et à l'information des copropriétaires (n° 3) et celle relative à la tenue des assemblées générales (n° 4).

## Etablissement judiciaire du règlement de copropriété

(Cass. Civ. III : 13.9.05)

Le règlement de copropriété est obligatoire et lorsque son établissement par le syndicat s'avère impossible, la possibilité de demander son établissement par voie judiciaire ne fait aujourd'hui plus de difficulté. En effet, la Cour de cassation dans un arrêt de principe du 15 novembre 1989 a expressément validé cette solution. Néanmoins, le règlement ou projet de règlement dressé par un expert et homologué par le juge doit ensuite nécessairement être formalisé et publié, ce qui est parfois laissé en suspens en cas d'inertie des différents acteurs. A cette difficulté pratique, la Cour répond en énonçant qu'un notaire peut être désigné par le juge pour la mise en forme et la publication du règlement, cette désignation étant opportune dans l'intérêt du syndicat des copropriétaires.

## Assemblée générale / délais de convocation / retards du fait de la poste

(Cass. Civ. III : 6.12.05)

La convocation à l'assemblée générale est notifiée aux copropriétaires, sauf urgence, au moins quinze jours avant la date de la réunion (décret du 17.3.67 : art. 9 al 2). Le point de départ du délai est le lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au destinataire (décret du 17.3.67 : art. 64). La réception de la convocation en deçà du délai légal entraîne l'annulation de l'assemblée générale en cas de recours judiciaire introduit par un copropriétaire opposant ou défaillant dans le délai de deux mois de la notification du procès verbal. Sans revenir sur le principe de l'annulation, la Cour de cassation considère que la responsabilité du syndic, qui a envoyé en temps voulu les convocations, ne peut être engagée lorsque le retard dans la réception est due à la défaillance des services postaux.



## QUALITE DE L'HABITAT

### | Diagnostics techniques immobiliers

#### Plomb / dispositif de lutte contre le saturnisme

(décret et arrêtés du 25.4.06 : JO du 26.4.06)

L'entrée en vigueur de ce dispositif prévu par la loi du 9 août 2004 était conditionnée à la parution de textes réglementaires. Ceux-ci précisent les conditions dans lesquels le signalement des cas de saturnisme et des risques d'exposition au plomb des personnes mineures doit être effectué, les conditions dans lesquels les travaux sont prescrits et contrôlés ainsi que le contenu et les conditions de réalisation du constat de risque d'exposition au plomb. Ce dispositif applicable depuis le

27 avril 2006 est intégré dans le code de la santé publique.

#### ■ Le signalement des cas de saturnisme et des risques d'exposition au plomb des personnes mineures, enquête et contrôle des travaux

Lorsqu'il est avisé de cas de risques d'exposition au plomb et des cas de saturnisme infantile, le préfet diligente une enquête sur l'environnement du mineur et éventuellement fait réaliser un diagnostic sur les revêtements de l'immeuble concerné. Si celui-ci révèle la présence de plomb, il peut enjoindre au(x) propriétaires(s) d'effectuer les travaux nécessaires à la suppression du plomb, et vérifiera l'exécution de ces travaux.

Le déclenchement des mesures d'urgence n'a pas changé.

Désormais, en cas de signalement spontané d'un risque d'exposition au plomb, la réalisation d'un diagnostic devient une simple faculté pour le préfet et elle est, dans tous les cas, limitée aux situations mettant en cause des mineurs.

Désormais, dès lors que le préfet est informé de l'existence d'un cas de saturnisme chez un enfant mineur, il fait immédiatement procéder par le directeur départemental des affaires sanitaires et sociales ou par le directeur du service communal d'hygiène et de santé de la commune concernée à une enquête sur l'environnement du mineur afin de déterminer l'origine de l'intoxication. En effet, le diagnostic tel qu'il existait dans la réglementation antérieure s'est révélé trop restreint au regard des causes multiples du saturnisme. Les revêtements ne sont pas les seules sources d'exposition au plomb, celle-ci pouvant provenir également de l'alimentation, de l'environnement industriel de l'immeuble ou encore de la présence de canalisations en plomb.

Dans le cadre de cette enquête, le préfet peut prescrire la réalisation d'un diagnostic portant sur les revêtements des immeubles ou parties d'immeubles fréquentés régulièrement par ce mineur.

Le représentant de l'Etat peut également faire procéder à un diagnostic lorsqu'il a eu connaissance de l'existence d'un risque d'exposition au plomb pour un mineur.

► Lorsque l'enquête met en évidence une source d'exposition au plomb, le préfet invite la personne responsable (propriétaire, syndicat des copropriétaires, exploitant du local d'hébergement, entreprise ou collectivité locale) à prendre les mesures appropriées pour réduire ce risque.

► Lorsque l'enquête (ou le diagnostic) met en évidence des revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures au seuil légal, le préfet notifie au propriétaire, au syndicat des copropriétaires (quand les travaux concernent les parties communes d'un immeuble en copropriété) ou à l'exploitant du local d'hébergement, selon des modalités précises, son intention de faire exécuter sur l'immeuble incriminé les travaux nécessaires.

Les travaux doivent être réalisés dans un délai d'un mois maximum sauf si, dans ce même délai l'hébergement de tout ou partie des occupants hors des locaux concernés

est assuré. Le délai de réalisation des travaux est alors porté à trois mois.

Le contrôle des travaux peut être confié au directeur du service communal d'hygiène et de santé.

Il peut également être réalisé par un opérateur agréé par le préfet.

#### ■ Renforcement des mesures de prévention : le CREP

A côté des mesures d'urgence destinées à lutter contre le saturnisme infantile, la loi du 21 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions avait institué des mesures de prévention lors des transactions immobilières dans le but d'informer l'acquéreur d'un logement sur le risque d'accessibilité au plomb. Ce dispositif de prévention est renforcé par la mise en place d'un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) qui se substitue à l'état des risques d'accessibilité au plomb (ERAP).

Dès lors qu'un immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation a été construit avant le 1<sup>er</sup> janvier 1949, un constat de risque d'exposition au plomb doit être annexé à toute promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente, mais également aux nouveaux contrats de location à compter du 12 août 2008 ; le CREP est également étendu aux parties à usage commun des immeubles collectifs d'habitation et à certains travaux.

Le décret apporte des précisions sur le contenu du CREP et les professionnels qui peuvent l'élaborer.

► *Le contenu du CREP.* Le document présente un repérage des revêtements contenant du plomb et, le cas échéant, dresse un relevé sommaire des facteurs de dégradations du bâti. Un revêtement contient du plomb dès lors que la concentration surfacique en plomb, mesurée à l'aide d'un appareil portable à fluorescence X, est supérieure ou égale à 1 mg/cm<sup>2</sup>.

La recherche de canalisations en plomb ne fait pas partie du champ d'application du CREP.

Est annexée à ce constat une notice d'information qui résume les effets du plomb sur la santé et les précautions à prendre en présence de revêtements contenant du plomb.

► *L'auteur du constat.* Le CREP est dressé par un contrôleur technique agréé ou par un technicien de la construction qualifié.

L'auteur du constat doit être couvert par une assurance contre les conséquences de sa responsabilité professionnelle.

Il ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le ou les propriétaires ou leurs mandataires qui font appel à lui, ni avec une entreprise susceptible d'effectuer les travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il réalise ce constat.

A compter du 1<sup>er</sup> novembre 2007, le CREP devra être réalisé par un professionnel respectant des règles

spécifiques d'organisation et d'assurance, et certifié par un organisme accrédité (décret du 5.9.06).

Pour en savoir plus : <http://www.anil.org> : questions-réponses / qualité de l'habitat

#### Diagnostic de performance énergétique et état de l'installation intérieure de gaz

(décret du 14.9.06 : JO du 15.9.06)

#### ■ Le diagnostic de performance énergétique (DPE)

L'obligation d'établir un diagnostic de performance énergétique a été instituée par la loi du 9 décembre 2004 de simplification du droit (cf. Habitat Actualité n° 92). Il s'agit d'un document qui comprend la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée pour une utilisation standardisée du bâtiment ou de la partie de bâtiment et une classification en fonction de valeurs de référence, afin que les usagers puissent évaluer les consommations prévisionnelles d'énergie des logements.

Le diagnostic de performance énergétique n'a qu'une valeur informative. Il permettra au candidat acquéreur ou locataire d'être informé sur les caractéristiques thermiques (chauffage, production d'eau chaude, etc.) du bien qu'il souhaite acheter et sur ses consommations d'énergie, d'être sensibilisé à la lutte contre l'effet de serre par les " étiquettes énergie " (qui classeront cette consommation et la quantité de gaz à effet de serre émise en raison de celle-ci en fonction d'une échelle A à G), d'être incité à réaliser des travaux d'économie d'énergie, grâce à des recommandations et des conseils de gestion.

Pour les bâtiments existants, l'entrée en vigueur du DPE en cas de vente d'un bien est confirmée au 1<sup>er</sup> novembre 2006 (pour mémoire, initialement prévue au 1.7.06, le ministère chargé du logement avait annoncé en juin que son entrée en vigueur était reportée à l'automne).

Pour les constructions neuves, la production du DPE n'est exigible que pour les bâtiments ou parties de bâtiments pour lesquels le dépôt de la demande de permis de construire est postérieur au 30 juin 2007.

En cas de vente d'immeubles à construire (VEFA), la loi ENL a exclu la production du DPE au moment de la signature de l'acte authentique ; mais le maître d'ouvrage (promoteur) doit le remettre à l'acquéreur au plus tard à la réception.

En cas de location, le DPE devra être annexé à tout nouveau contrat de location à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2007.

Des dispositions transitoires prévoient que, jusqu'au 1<sup>er</sup> novembre 2007 (date à laquelle les diagnostiqueurs devront être certifiés), le DPE peut être réalisé par un technicien qualifié.

Le décret du 14 septembre 2006 qui sera complété d'un arrêté (à paraître prochainement) précise le champ d'application et le contenu du DPE :

► *Le DPE s'applique à tout bâtiment ou partie de bâtiment clos et couvert, à l'exception :*

- des constructions provisoires prévues pour une durée d'utilisation égale ou inférieure à deux ans ;

- des bâtiments indépendants dont la surface hors oeuvre brute est inférieure à 50 m<sup>2</sup>;
- des bâtiments à usage agricole, artisanal ou industriel, autres que les locaux servant à l'habitation, qui ne demandent qu'une faible quantité d'énergie pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire ou le refroidissement ;
- des bâtiments servant de lieux de culte ;
- des monuments historiques classés ou inscrits à l'inventaire.

► *Le DPE comprend notamment :*

- un descriptif des équipements de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, de ventilation et, dans certains types de bâtiments, de l'éclairage intégré des locaux en indiquant, pour chaque catégorie d'équipements, les conditions de leur utilisation et de leur gestion ayant des incidences sur les consommations énergétiques ;
- l'indication, pour chaque catégorie d'équipements, de la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée selon une méthode de calcul conventionnel ainsi qu'une évaluation des dépenses annuelles résultant de ces consommations ;
- le classement du bâtiment ou de la partie de bâtiment en application d'une échelle de référence établie en fonction de la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée, pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement, rapportée à la surface du bâtiment ou de la partie du bâtiment ;
- le classement du bâtiment ou de la partie de bâtiment en application d'une échelle de référence établie en fonction de la quantité d'émissions de gaz à effet de serre, pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement, rapportée à la surface du bâtiment ou de la partie du bâtiment ;
- des recommandations visant à améliorer la performance énergétique du bâtiment ou de la partie de bâtiment, accompagnées d'une évaluation de leur coût et de leur efficacité ;
- lorsque le bâtiment ou la partie de bâtiment est équipé d'une chaudière d'une puissance supérieure ou égale à 20 kilowatts, le rapport d'inspection de la chaudière.

Lorsque le DPE porte sur un bâtiment ou une partie d'un bâtiment qui bénéficie d'un dispositif collectif de chauffage, de refroidissement ou de production d'eau chaude, le propriétaire du dispositif collectif, son mandataire ou le syndic de copropriété fournit à la personne qui demande le diagnostic et aux frais de cette dernière :

- la quantité annuelle d'énergie consommée pour ce bâtiment ou cette partie de bâtiment par le dispositif collectif ;
- le calcul ou les modalités ayant conduit à la détermination de cette quantité à partir de la quantité totale d'énergie consommée par le dispositif collectif ;
- une description des installations collectives de chauffage, de refroidissement ou de production d'eau chaude et de leur mode de gestion.

### ■ L'état de l'installation du gaz

Les dispositions relatives à l'état de l'installation intérieure de gaz entrent en vigueur le 1<sup>er</sup> novembre 2007.

L'état est réalisé dans les parties privatives des locaux à usage d'habitation et leurs dépendances, selon un modèle qui sera défini par arrêté (*à paraître*).

Son contenu est précisé (description de l'état des appareils de chauffage et production d'eau chaude, des tuyauteries d'alimentation, de l'aération des produits de combustion).

Deux documents sont réputés équivalents à l'état de l'installation intérieure de gaz, dès lors qu'ils ont été établis depuis moins de trois ans à la date à laquelle l'état doit être produit : le certificat de conformité aux règles techniques et de sécurité effectué par un organisme agréé, et le diagnostic réalisé dans le cadre d'opérations organisées par les distributeurs de gaz.

### ■ Diagnostics techniques / certification des professionnels / termites

(décret du 5.9.06 : JO du 7.9.06)

Ce décret, dont les dispositions entrent en vigueur au 1<sup>er</sup> novembre 2007, précise les règles de compétences, d'organisation et d'assurance qui s'appliqueront aux professionnels établissant les diagnostics immobiliers, ainsi que les sanctions applicables en cas de non respect de ces règles.

Il comprend également des dispositions relatives à la lutte contre les termites.

Concernant les diagnostiqueurs, le principe de la certification des compétences des professionnels pour l'établissement des diagnostics qui composent le dossier de diagnostic technique est posé (CCH : art. R.271-1). La certification de compétences sera délivrée par des organismes accrédités.

Devront être certifiés les professionnels qui établiront :

- le CREP (CCH : art. L.271-6),
- l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux contenant de l'amiante (CSP : art. R.1334-29),
- l'état relatif à la présence de termites (CCH : art. R.133-7),
- l'état de l'installation intérieure de gaz (CCH : art. L.271-6),
- le diagnostic de performance énergétique (CCH : art. L.271-6),
- et l'état de l'installation intérieure d'électricité (CCH : art. L.134-7).

Des arrêtés préciseront les modalités d'application de cette mesure (*à paraître*).

Le décret rappelle l'obligation pour les diagnostiqueurs de souscrire une assurance (un plafond minimum de garantie est prévu : 300 000 euros par sinistre et 500 000 euros par année d'assurance), et prévoit que le professionnel, chargé par un propriétaire d'établir un dossier de diagnostic technique, devra lui remettre un document attestant sur l'honneur que toutes les conditions de compétences, d'organisation et d'assurance nécessaires à l'établissement des constats sont remplies.

Des sanctions pénales sont prévues (amende de 1 500 € portée à 3 000 € en cas de récidive) tant pour la personne qui établit un diagnostic ou constat sans respecter les règles de compétences, d'organisation et d'assurance et les conditions d'impartialité et d'indépendance, que pour le vendeur qui, en vue d'établir un diagnostic, fait appel à une personne qui ne satisfait pas aux conditions précitées (CCH : art. R.271-4).

Les dispositions relatives à la protection des acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites (*décret du 3.7.00*) sont abrogées pour être complétées et codifiées dans le code de la construction et de l'habitation (CCH : art. R.133-3 à R.133-6).

Pour mémoire, ces dispositions concernent :

- la déclaration de présence de termites (le décret prévoit un délai d'un mois suivant les constatations pour effectuer cette déclaration) ;
- l'arrêté préfectoral délimitant les zones contaminées ;
- la déclaration obligatoire en cas de démolition d'un bâtiment situé dans une zone contaminée (le nouveau texte prévoit également qu'elle devra être effectuée dans le délai d'un mois suivant l'achèvement des opérations) ;
- les sanctions en cas de non respect de ces règles.

En outre, il est précisé que l'état relatif à la présence de termites en cas de vente d'immeuble situé dans une zone contaminée devra indiquer les parties visitées et celles qui n'ont pu l'être, les éléments infestés par la présence de termites et ceux qui ne le sont pas. Il devra être daté et signé.

Enfin, dans un souci d'harmonisation de la date de production des diagnostics dans la vente d'immeuble, le constat précisant la présence ou l'absence de matériaux et produits contenant de l'amiante devra être fourni par les propriétaires au plus tard « à la date de toute promesse de vente ou, à défaut de promesse, à la date de l'acte authentique de vente » (et non plus « à la date de toute promesse de vente ou d'achat »).

Ces dispositions entrent en vigueur le 1<sup>er</sup> novembre 2007.

## **Accessibilité des bâtiments d'habitation aux personnes handicapées**

(*décret du 17.5.06 : JO du 18.5.06 ; arrêté du 1.8.06 : JO du 24.8.06*)

La loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances a repris le principe de l'accessibilité des personnes handicapées au cadre bâti. Des règles spécifiques doivent être respectées tant pour les constructions neuves que pour les bâtiments existants, qu'ils appartiennent à des personnes privées ou publiques (CCH : art. L.111-7 à L.111-8-4). Le décret du 17 mai 2006 et l'arrêté du 1<sup>er</sup> août 2006 prévoient la mise en œuvre de ces règles pour les travaux faisant l'objet d'une demande de permis de construire à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2007.

## **Les dispositions architecturales et aménagements propres à assurer l'accessibilité**

Trois séries de dispositions sont applicables selon le type de bâtiment d'habitation :

- ▶ bâtiments d'habitation collectifs neufs ;
- ▶ construction de maisons individuelles destinées à être louées ou mises à disposition ou à être vendues. Sont exclues celles dont le propriétaire a (directement ou par l'intermédiaire d'un professionnel de la construction) entrepris la construction ou la réhabilitation pour son propre usage.

Pour ces deux premiers types de bâtiment est énoncé un principe général d'accessibilité : ils doivent être construits et aménagés de façon à être accessibles aux personnes handicapées, quel que soit leur handicap.

L'arrêté du 1<sup>er</sup> août 2006 définit les caractéristiques techniques que doivent respecter selon le cas (immeubles collectifs neufs ou maisons individuelles neuves), les cheminements extérieurs, le stationnement automobile, les accès aux bâtiments, les circulations intérieures horizontales des parties communes, les équipements et dispositifs de commande et de service des parties communes, l'éclairage des parties communes, les caractéristiques de base des logements (dimensions des espaces et hauteurs d'atteinte de différents éléments tels que poignée de porte, interrupteurs), les escaliers des logements, les accès aux balcons terrasses et loggias, l'adaptabilité de la salle d'eau, les portes et portails, les pièces de l'unité de vie. L'arrêté du 1<sup>er</sup> août 2006 abroge l'arrêté du 17 mai 2006 ;

- ▶ bâtiments existants : sont concernés les bâtiments (ou parties de bâtiment) d'habitation collectifs existants qui font l'objet de travaux de modification ou d'extension, et les bâtiments existants où sont créés des logements par changement de destination.

Pour les bâtiments existants, plusieurs niveaux de dispositions et d'aménagements pour assurer l'accessibilité sont prévus :

- les travaux réalisés à l'intérieur des volumes ou surfaces existants doivent, au minimum, maintenir les conditions d'accessibilité existantes ;
- la création de surfaces ou de volumes nouveaux dans les parties communes ou la création de logements doit respecter les dispositions prévues pour les bâtiments collectifs neufs ;
- les modifications apportées aux circulations communes et locaux collectifs et leurs équipements jouant un rôle en matière d'accessibilité doivent respecter les dispositions prévues pour les bâtiments collectifs neufs. Des adaptations mineures peuvent être apportées lorsque les contraintes liées à la structure du bâtiment l'imposent ;
- les modifications apportées à la signalisation palière ou en cabine d'un ascenseur doivent permettre de recevoir par des moyens adaptés les informations liées aux mouvements de la cabine, aux étages desservis et au système d'alarme. Les nouveaux ascenseurs installés doivent disposer de ces moyens.

Toutefois, lorsque les travaux réalisés sont supérieurs ou égaux à 80 % de la valeur du bâtiment, doivent respecter les dispositions prévues pour les bâtiments collectifs neufs :

- toutes les parties communes du bâtiment, extérieures et intérieures, même si elles ne font pas l'objet de travaux ;
- les places de stationnement, les celliers et caves privatifs où sont réalisés les travaux ;
- les logements où sont réalisés les travaux.

Le préfet peut, sur demande du maître d'ouvrage des travaux, accorder dans certaines conditions des dérogations aux dispositions qui ne peuvent être respectées.

#### ■ L'obligation d'installation d'un ascenseur est étendue et précisée

Dans les immeubles neufs et les bâtiments d'habitation collectifs existants qui font l'objet de travaux importants (d'un montant au moins égal à 80 % de la valeur du bâtiment), l'installation d'un ascenseur est obligatoire dans les parties de bâtiments d'habitation collectifs comportant plus de trois étages.

Le mode de calcul des étages est précisé. Il s'agit de trois étages accueillant des logements au-dessus ou au-dessous du rez-de-chaussée ; est notamment visé le terrain dénivelé, par exemple en montagne (dans ce cas le rez-de-chaussée n'est en effet pas le niveau le plus bas où se trouvent les logements).

Si le bâtiment comporte plusieurs rez-de-chaussée, les étages sont comptés à partir du plus bas niveau d'accès pour les piétons.

Lorsque l'installation d'un ascenseur est obligatoire, chaque niveau doit être desservi, qu'il soit situé en étage ou en sous-sol et qu'il comporte des locaux collectifs ou des parties privatives. Ces dispositions sont applicables aux demandes de permis de construire déposées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2007.

Lorsque l'ascenseur n'est pas obligatoire, les parties de bâtiments comprenant plus de quinze logements situés en étages, au-dessus ou au-dessous du rez-de-chaussée, doivent être conçues de manière telle qu'elles permettent l'installation ultérieure d'un ascenseur sans modification des structures et des circulations existantes. Sont soumis à ces obligations les bâtiments ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2008.

Pour en savoir plus <http://www.anil.org> : questions-réponses / qualité de l'habitat.

## Risques naturels et technologiques / information des acquéreurs et des locataires

(circulaire du 27.5.05 : Moniteur du 9.6.06)

Cette circulaire publiée récemment au Moniteur bien que datant de mai 2005, apporte d'importantes précisions sur

la mise en œuvre de la loi du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages et sur son décret d'application du 15 février 2005 concernant l'information des acquéreurs et des locataires sur ces risques (cf. Habitat Actualité n° 87 et n° 93).

► Elle rappelle que **deux obligations distinctes d'information** des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sont prévues (code de l'environnement : art. L.125-5) :

- une obligation d'information sur les risques technologiques et naturels ou encore sismiques, affectant le bien immobilier (l'information se fait en annexant à toute promesse unilatérale de vente, d'achat, à tout contrat réalisant ou constatant la vente ou aux contrats de location écrits, un état des risques conforme à un modèle fixé par arrêté, fondé sur les informations mises à disposition par le préfet) ;

- une obligation d'information sur les sinistres résultant de catastrophes technologiques ou naturelles reconnues ayant affecté en tout ou partie l'immeuble concerné : il s'agit de tous les sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité au titre de la garantie contre les effets des catastrophes technologiques ou naturelles, soit au profit du propriétaire vendeur ou bailleur, soit au profit d'un précédent propriétaire de l'immeuble, dans la mesure où le vendeur ou le bailleur a été lui-même informé du sinistre correspondant.

Cette obligation d'information sur les sinistres résultant de catastrophes technologiques ou naturelles s'applique même en dehors des communes ou des zones couvertes par un plan de prévention des risques prescrit ou approuvé ou par le zonage sismique. Il s'agit de toutes les communes ayant été déclarées au moins une fois en état de catastrophe technologique ou naturelle (code des assurances : art. L.128-1 et L.128-2 ou L.125-1).

Le non-respect de l'une de ces obligations d'information peut permettre à l'acquéreur ou au locataire de poursuivre la résolution du contrat de vente ou de location ou d'exiger une diminution du prix de la transaction.

► Quant à **l'établissement des arrêtés préfectoraux et de leurs annexes** qui doivent être transmis aux maires des communes concernées et à la chambre départementale des notaires, les services déconcentrés de l'Etat n'ont, en aucun cas, à fournir une information «à la parcelle», à l'occasion de chaque vente ou location de bien immobilier.

Les communes concernées devront mettre les informations transmises par le préfet ou ses services à disposition des vendeurs ou bailleurs intéressés qui en feront la demande, moyennant, le cas échéant, une participation aux frais de reproduction et de transmission des documents, dans les conditions prévues par l'article L. 124-1 du code de l'environnement.

Le bon fonctionnement du dispositif suppose que les informations soient facilement compréhensibles et facilement accessibles. A cet égard, les arrêtés



préfectoraux préciseront si les documents peuvent être consultés à partir d'un site d'information électronique. Une large diffusion et une actualisation régulière de ces arrêtés sont également indispensables.

► **Les champs d'application** distincts pour chacune des deux obligations d'information sont précisés: territoires concernés, risques ou sinistres à prendre en compte, personnes, types de biens, types d'actes et de contrats concernés.

S'agissant des risques à prendre en compte, dont un arrêté préfectoral établira la liste pour chacune des communes concernées, la circulaire indique que ce sont :

- les risques technologiques liés aux effets d'accidents susceptibles de survenir dans les installations figurant sur la liste prévues au IV de l'article L.515-8 du code de l'environnement ;
- les risques naturels prévisibles (code de l'environnement : art. L.562-1 I), tels que inondations, mouvements de terrains, y compris affaissements de cavités souterraines et de marnières, avalanches, incendies de forêts, séismes, éruptions volcaniques, tempêtes, cyclones ;
- le risque sismique.

Tout autre type de risques est exclu du champ de l'obligation prévue par le présent dispositif, sans préjudice des obligations spécifiques au titre des autres législations applicables.

Pour les risques miniers, l'article L.75-2 du code minier, dans sa rédaction issue de la loi du 30 mars 1999 instaure une obligation d'information de tout acheteur d'un terrain sur le tréfonds duquel une mine a été exploitée.

*Les types d'actes et de contrats concernés au titre de l'obligation d'information sur les risques :*

Ce sont les promesses unilatérales de vente ou d'achat, les contrats de ventes et les contrats écrits de location de biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, y compris tout type de contrat donnant lieu à un bail locatif «3, 6, 9 ans».

Ce sont également les locations saisonnières ou de vacances, les locations meublées, etc.

Les contrats de vente en état futur d'achèvement (VEFA), les cessions gratuites, les échanges avec ou sans soulte, les donations, partages successoraux ou actes assimilés, les baux emphytéotiques, etc.

Dans le cadre des ventes publiques, l'état des risques doit être annexé au cahier des charges.

Ne sont en revanche pas concernés :

- les contrats de construction de maison individuelle sans fourniture de terrain ;
- les contrats de location non écrits (baux oraux) ;
- les contrats de séjour dans les établissements comportant des locaux collectifs et a fortiori offrant des services à leurs résidents (par exemple contrat de séjour dans une maison de retraite ou un logement foyer et plus généralement contrat comportant la fourniture de prestations «hôtelières», sociales ou médicales) ;

- les ventes de biens immobiliers dans le cadre de procédures judiciaires ;

- les transferts de propriété réalisés dans le cadre des procédures de préemption, de délaissement et d'expropriation, lorsqu'ils sont réalisés au bénéfice des attributaires de ces droits.

► **Liste des risques et des documents pris en compte pour l'élaboration des arrêtés préfectoraux** :

rappelons que les arrêtés préfectoraux devaient être publiés au recueil des actes administratifs au plus tard le 17 février 2006 (pour une entrée en vigueur de l'obligation d'information sur les risques technologiques et naturels au plus tard le 1<sup>er</sup> juin 2006).

La circulaire précise le rôle des services déconcentrés de l'Etat en ce qui concerne le recensement des communes concernées, le recensement des risques et des documents à prendre en compte pour chaque commune. Chaque arrêté préfectoral fixe notamment la liste des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer.

## **| Termes et autres insectes xylophages**

(décret du 23.5.06 : JO du 25.5.06 ; arrêté du 27.6.06 : JO du 7.7.06)

De nouvelles contraintes techniques destinées à résister aux insectes xylophages sont intégrées dans le code de la construction et de l'habitation.

Les bâtiments neufs doivent désormais être conçus et construits de façon à résister à l'action des termites et autres insectes xylophages.

A cet effet doivent être mis en oeuvre, pour les éléments participant à la solidité des structures, soit des bois naturellement résistants aux insectes ou des bois ou matériaux dérivés dont la durabilité a été renforcée, soit des dispositifs permettant le traitement ou le remplacement des éléments en bois ou matériaux dérivés.

Les mêmes obligations s'imposent lors de l'introduction dans un bâtiment existant d'éléments en bois ou matériaux dérivés participant à la solidité de la structure.

■ **Dans les départements dans lesquels a été publié un arrêté préfectoral** délimitant les zones contaminées par des termites ou susceptibles de l'être à court terme,

les bâtiments neufs doivent être protégés contre l'action des termites. A cet effet, une barrière de protection entre le sol et le bâtiment ou un dispositif de construction dont l'état est contrôlable doit être mis en oeuvre.

La résistance des bois et matériaux dérivés participant à la solidité de la structure du bâti vis-à-vis de l'action des termites est assurée :

- soit par une sélection de bois et matériaux dérivés dont la durabilité a été renforcée par un traitement adapté à la résistance contre les termites ; la durée minimale d'efficacité de ce traitement doit être de dix ans minimum ;
- soit par un dispositif constructif utilisant du bois apparent non traité, sauf pour les départements d'outre-mer. Ce dispositif, qui permet d'une part l'examen visuel, d'autre part le traitement curatif ou le remplacement aisé des éléments attaqués, doit être situé dans un local aménageable ou accessible.

La protection entre le sol et le bâtiment contre l'action des termites est réalisée, au choix du maître d'ouvrage, par une des solutions suivantes :

- barrière physique,
- barrière physico-chimique.

■ **Dans tous les départements**, la résistance des bois et matériaux dérivés participant à la solidité de la structure du bâti vis-à-vis de l'action des autres insectes xylophages est assurée :

- soit par une sélection de bois et matériaux dérivés dont la durabilité a été renforcée par un traitement adapté à la résistance contre les autres insectes xylophages ; la durée minimale d'efficacité de ce traitement doit être de dix ans minimum ;
- soit par un dispositif constructif utilisant du bois apparent non-traité. Ce dispositif, qui permet d'une part l'examen visuel et d'autre part le traitement curatif ou le remplacement aisé des éléments attaqués, doit être situé dans un local aménageable ou accessible, sauf pour les départements d'outre-mer.

■ **Une notice technique doit être fournie au maître d'ouvrage** : le constructeur du bâtiment ou des éléments participant à la solidité des structures, doit fournir au maître d'ouvrage, au plus tard à la réception des travaux, une notice technique indiquant les dispositifs, les protections ainsi que les références et caractéristiques des matériaux mis en oeuvre. Cette notice doit être conforme au modèle défini par l'arrêté : deux modèles différents sont prévus pour la métropole et les DOM.

## Nuisances sonores / lutte contre le bruit du voisinage

(décret du 31.8.06 : JO du 1.9.06)

Les bruits de voisinage faisaient déjà l'objet d'une réglementation dans le code de la santé publique. Le décret reprend, pour l'essentiel, cette réglementation en sanctionnant tout bruit particulier pouvant porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme, y compris le bruit ayant pour origine un chantier de travaux publics ou privés, ainsi que les travaux intéressant les bâtiments et leurs équipements soumis à une procédure de déclaration ou d'autorisation. Lorsque le bruit provient d'un chantier de travaux publics ou privés, le décret rappelle que l'atteinte à la tranquillité ou à la santé est constituée dès lors que l'un des trois éléments ci-dessous est constaté :

- les conditions fixées par les autorités compétentes pour la réalisation des travaux, l'utilisation ou l'exploitation de matériels ou d'équipements ne sont pas respectées ;
- les précautions appropriées pour limiter le bruit sont insuffisantes ;
- l'auteur du bruit a un comportement anormalement bruyant.

Le texte donne en outre des précisions sur les modalités de calcul du bruit mais les valeurs limites au-delà

desquelles l'atteinte à la tranquillité est constituée restent inchangées (5 décibels (A) en période diurne de 7 heures à 22 heures, et 3 décibels (A) en période nocturne de 22 heures à 7 heures).

Enfin, les sanctions pénales peuvent aller jusqu'à la peine d'amende prévue pour les contraventions de cinquième classe notamment à l'encontre de l'auteur du bruit occasionné par des chantiers de travaux publics ou privés. Auparavant l'amende encourue était celle prévue pour les contraventions de troisième classe.

## Prévention du bruit / zones d'aéroports

(arrêté du 3.4.06 : BO MELT du 25.4.06)

La liste des aérodromes aux abords desquels le bruit émis dans l'environnement doit être évalué et faire l'objet d'actions tendant à le prévenir ou à le réduire (code de l'urbanisme : art. R.147-5-1) comprend les sites suivants : Bâle-Mulhouse, Bordeaux-Mérignac, Lyon-Saint Exupéry, Marseille-Provence, Nice-Côte-d'Azur, Paris-Charles-de-Gaulle, Le Bourget, Orly et Toulouse-Blagnac.

## Réglementation technique

Pêle mêle, sont recensés ci-dessous plusieurs textes réglementaires à caractère technique, dont le contenu n'est pas détaillé mais auxquels les lecteurs intéressés pourront se reporter.

### ■ Nouvelle réglementation thermique (décret et arrêté du 24.5.06 : JO du 25.5.06)

► Une nouvelle réglementation pour tous les bâtiments neufs, la « RT2005 » vise à améliorer la performance énergétique des bâtiments. Le décret modifie et complète le cadre réglementaire défini en 2000. Selon les termes de la DGHUC dans le dossier de présentation (cf. § Edition), « d'une part, il donne suite à l'introduction, pour certains bâtiments, d'un maximum pour la consommation conventionnelle d'énergie pour le chauffage, la ventilation, la climatisation, la production d'eau chaude sanitaire et l'éclairage du bâtiment d'autre part il prend en compte les progrès techniques et économiques effectués depuis 2000 ».

► Haute performance énergétique (arrêté du 27.7.06 : JO du 15.8.06)

Par ailleurs, le contenu du label « Haute performance énergétique », les conditions de délivrance et les modalités de contrôle de conformité au référentiel HPE sont redéfinis.

### ■ Ascenseurs / contrôles techniques et travaux de sécurité (arrêtés du 1.8.06 : JO du 15.8.06)

Le rapport établi à l'issu du contrôle technique devra indiqué, suivant le cas, que l'appareil est « conforme » ou « non conforme » aux exigences réglementaires.

Par ailleurs l'un des arrêtés du 1<sup>er</sup> août modifie certaines dispositions techniques de l'arrêté du 18 novembre 2004 relatif aux travaux de sécurité à réaliser dans les installations d'ascenseurs.

■ **Portes automatiques de garages** (décret du 27.6.06 : JO du 30.6.06 et arrêté du 9.8.06 JO du 23.8.06)

Ces textes modifient les normes que doit respecter l'installation de portes de garages automatiques dans un bâtiment d'habitation.

■ **Collecte et traitement des eaux usées** (décret du 2.5.05 : JO du 4.5.06)

Ce décret modifie la partie concernant l'assainissement du code général des collectivités territoriales. Il précise notamment la notion d'agglomération d'assainissement, dans quelle condition une partie de territoire d'une commune peut être classée en zone d'assainissement non collectif, les obligations des communes relatives à la collecte des eaux usées (mise en place d'un système de collecte, prescriptions techniques, contrôle).



## URBANISME

**Permis de construire / recours contentieux / règles de caducité**

(décret du 31.7.06 : JO du 2.8.06)

En principe, un permis de construire est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans un délai de deux ans à compter de sa notification ou de sa délivrance tacite. Il est également périmé si les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année (CU : art. R.421-32 al. 1).

A l'occasion de l'exercice d'un recours contentieux exercé par un tiers à l'encontre de leur permis, les maîtres d'ouvrage ont tendance, par prudence, à suspendre leur chantier jusqu'à l'intervention d'une décision définitive de la juridiction.

Afin qu'une telle situation n'aboutisse plus à la péremption du permis du fait de la longueur des instances, il est dorénavant prévu que lorsque le permis fait l'objet d'un recours en annulation devant la juridiction administrative ou d'un recours devant la juridiction civile (CU : art. L.480-13), le délai de validité du permis est suspendu jusqu'à la notification de la décision juridictionnelle devenue définitive (CU : art. R.421-32 al. 4 nouveau).

L'entrée en vigueur de cette disposition, inspirée du rapport Pelletier sur l'urbanisme, est immédiate.

**Changement d'usage des locaux d'habitation**

(circulaire du 22.3.06)

Cette circulaire à l'attention des préfets apporte des précisions sur la mise en œuvre de la réforme issue de l'ordonnance du 8 juin 2005 (cf. Habitat Actualité n° 94). Elle est accompagnée d'une notice technique qui commente ses dispositions nouvelles essentielles, son champ et son domaine d'application et donne aux préfets les indications nécessaires à la prise des arrêtés préfectoraux.

**Lotissement / associations syndicales**

(décret du 3.5.06 : JO du 5.5.06)

L'ordonnance du 1<sup>er</sup> juillet 2004 a modernisé le régime juridique des associations syndicales de propriétaires ; le décret du 3 mai 2006 précise ses modalités d'application :

- les modalités de constitution des associations syndicales libres et autorisées ;
- les organes du syndicat et ses conditions de fonctionnement ;
- les conditions de réalisation des travaux et ouvrages ;
- les dispositions financières (ressources, budget et comptabilité) ;
- la modification des conditions initiales et la dissolution ;
- les conditions d'union et de fusion des associations.

Les statuts des associations syndicales antérieurement constituées restent applicables jusqu'à leur mise en conformité avec les nouvelles dispositions dans un délai maximum de 2 ans à compter de la publication de ce décret, soit au plus tard le 5 mai 2008.

**AFUL / cotisations annuelles et avances / mutation / non remboursement**

(Cass. Civ. III : 29.3.06)

En lotissement, la gestion et l'entretien des équipements communs sont souvent confiés à une association foncière urbaine libre (AFUL) à laquelle les propriétaires de lots sont tenus d'adhérer. Pour son fonctionnement, cette association recueille auprès de ses adhérents une cotisation annuelle et parfois des avances en prévision de travaux futurs.

Le présent arrêt vient régler de manière très claire le sort de ces cotisations et avances en cas de vente d'un lot en cours d'année.

La Cour de cassation nous indique que le propriétaire d'un lot ne peut demander le remboursement de la fraction de cotisation annuelle au prorata de la période postérieure à la vente et qu'il ne peut davantage prétendre au remboursement des sommes qui ont été versées à titre d'avances. Selon la Cour, ces sommes font partie du patrimoine propre de l'association et ne sauraient donc être sujettes à remboursement en cas de mutation.

Il revient donc aux parties, et spécialement au vendeur, d'en tenir compte dans la fixation du prix de cession, ou de prévoir dans l'acte de vente une clause prévoyant le remboursement de ces sommes par l'acquéreur ; étant ici posé qu'un tel accord sera inopposable à l'AFUL en cas de défaut de paiement.



## PROFESSIONNELS

**Agent immobilier / mandat irrévocable / portée**

(Cass. Civ. I : 30.5.06)

La Cour de cassation rappelle ici utilement un principe en matière de relations entre un agent immobilier et son

mandant, en l'occurrence un vendeur lui ayant confié la vente de biens immobiliers.

En effet, comme elle l'avait déjà fait dans un arrêt du 5 février 2002, elle réaffirme que le mandat, même stipulé irrévocable, de rechercher un acquéreur en vue de la vente d'un bien ne prive pas le mandant du droit de renoncer à l'opération. Le mandant peut donc révoquer le mandat à tout moment, la révocation produisant alors tous ses effets. L'agent immobilier ne peut par conséquent pas prétendre à l'application d'une clause pénale figurant au mandat et prévoyant le paiement d'une indemnité par le mandant au cas où celui-ci refuserait de passer l'acte de vente.

Néanmoins le mandant peut voir sa responsabilité engagée envers le mandataire si la révocation cause à ce dernier un préjudice.

## Garanties hypothécaires / baisse des frais de notaire

(décret du 16.5.06 : JO du 18.5.06)

Le décret du 8 mars 1978 réglemente la rémunération que le notaire peut percevoir à l'occasion de la rédaction des actes. Il peut prétendre à des émoluments proportionnels pour la rédaction de l'acte et à des émoluments de formalités pour la rémunération des démarches entourant la rédaction de l'acte (à chaque formalité correspond un nombre d'unités de valeur, unité dont le montant est fixé par le décret).

La modification principale du décret de mai 2006 consiste en une diminution des émoluments proportionnels perçus pour la rédaction de l'acte d'emprunt (préalable nécessaire à l'inscription d'une hypothèque ou d'un privilège du prêteur de deniers) et de l'acte de mainlevée, ce qui entraîne une baisse du coût global de l'hypothèque, du privilège du prêteur de deniers et de leur mainlevée.

Pour mémoire, le coût de l'hypothèque est constitué de la rémunération du notaire (émoluments proportionnels + émoluments de formalités), de droits d'enregistrement (taxe de publicité foncière), du salaire du conservateur des hypothèques perçu au moment de l'inscription et du remboursement des frais que le notaire a pu avancer pour le compte de l'emprunteur.

Le coût du PPD est composé des mêmes éléments à l'exception de la taxe de publicité foncière, dont il est exonéré.

Il ne s'agit pas de la baisse des coûts annoncée par les modifications apportées par l'ordonnance portant réforme des sûretés ([ordonnance du 23.3.06](#)). L'ordonnance a institué la possibilité d'un acte de mainlevée simplifié (certificat) pour l'hypothèque conventionnelle uniquement (le privilège du prêteur de deniers n'est pas concerné) et diminué l'étendue du contrôle du conservateur des hypothèques au moment de l'inscription hypothécaire sur présentation de ce certificat. Ces mesures ont vocation à se traduire en matière de coûts par une rémunération du notaire différente de celle prévue pour un acte de mainlevées traditionnel et par une diminution du salaire du conservateur des hypothèques (*textes à paraître*).

## La baisse du coût de l'hypothèque ou du privilège

Elle est la conséquence de l'unification des émoluments proportionnels pouvant être perçus par le notaire pour la rédaction de l'acte de prêt sur la base des tarifs applicables jusque là aux seuls prêts à l'accession sociale (PAS) et prêts à taux zéro (PTZ), eux-mêmes légèrement diminués. Jusqu'à présent, 3 tarifs étaient appliqués, l'un (le plus bas) pour le PAS et le PTZ, un plus élevé pour le prêt conventionné et le prêt épargne logement et le troisième plus élevé pour les prêts bancaires du secteur libre. Les prêts pour lesquels la baisse du coût de la prise de garantie est la plus significative sont les prêts bancaires du secteur libre et en particulier ceux garantis par un privilège du prêteur de deniers.

### ► Comparatif coûts hypothèque Prêt bancaire libre (métropole)

Montant du prêt	2005	Tarif janvier 2006 (suppression du droit de timbre compensée par la majoration des droits d'enregistrement) <sup>6</sup>	Tarif mai 2006	Mai 2005 / Mai 2006 <sup>7</sup>
50.000 €	1255 € dont 561 € d'émoluments proportionnels	1270 € dont 561 € d'émoluments proportionnels	1005 € dont 296 € d'émoluments proportionnels	-19,9 %
100.000 €	1983 € dont 890 € d'émoluments proportionnels	2058 € dont 890 € d'émoluments proportionnels	1628 € dont 460 € d'émoluments proportionnels	-17,9 %
150.000 €	2710 € dont 1218 € d'émoluments proportionnels	2845 € dont 1218 € d'émoluments proportionnels	2252 € dont 625 € d'émoluments proportionnels	-16,9 %

### ► Comparatif coûts PPD Prêt bancaire libre (métropole)

Montant du prêt	2005	Tarif janvier 2006 (suppression du droit de timbre) <sup>8</sup>	Tarif mai 2006	Mai 2005 / Mai 2006 <sup>7</sup>
50.000 €	886 € dont 561 € d'émoluments proportionnels	841 € dont 561 € d'émoluments proportionnels	576 € dont 296 € d'émoluments proportionnels	- 35 %
100.000 €	1245 € dont 890 € d'émoluments proportionnels	1200 € dont 890 € d'émoluments proportionnels	770 € dont 460 € d'émoluments proportionnels	- 38,2 %

<sup>6</sup>La loi de finances rectificative pour 2004 a prévu la suppression du droit de timbre perçu jusque là sur les actes notariés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006 mais cette suppression s'est accompagnée de la majoration des droits d'enregistrement.

<sup>7</sup>La comparaison entre le coût de la garantie en 2005 et son coût à compter du 19.5.06 englobe donc la baisse occasionnée en janvier par la suppression du droit de timbre compensée le cas échéant par une hausse due à une majoration des droits d'enregistrement.

<sup>8</sup>L'inscription d'un privilège de prêteur de deniers pour un prêt PAS/PTZ est exonérée de droits d'enregistrement et n'a pas donc pas été concernée par la majoration des droits d'enregistrement compensant la suppression du droit de timbre.

150.000 €	1603 € dont 1218 € d'émoluments proportionnels	1558 € dont 1218 € d'émoluments proportionnels	965 € dont 625 € d'émoluments proportionnels	- 39,8 %
-----------	---	---	---	----------

C'est là que la baisse est la plus significative, dans la mesure où le coût du PPD (exonéré de taxe de publicité foncière), est principalement constitué d'émoluments du notaire, seul paramètre sur lequel intervient la baisse.

► *Comparatif coûts hypothèque / PPD PRETS PAS / PTZ (métropole)*

Montant du prêt	2005	Tarif janvier 2006 (suppression du droit de timbre) <sup>9</sup>	Tarif mai 2006	Mai 2005 / Mai 2006 <sup>7</sup>
50.000 €	665 € dont 340 € d'émoluments proportionnels	620 € dont 340 € d'émoluments proportionnels	576 € dont 296 € d'émoluments proportionnels	-13,4 %
100.000 €	914 € dont 559 € d'émoluments proportionnels	869 € dont 559 € d'émoluments proportionnels	770 € dont 460 € d'émoluments proportionnels	-15,8 %
150.000 €	1108 € dont 723 € d'émoluments proportionnels	1063 € dont 723 € d'émoluments proportionnels	965 € dont 625 € d'émoluments proportionnels	-12,9 %

Il n'y a pas lieu pour ces prêts de différencier l'hypothèque du PPD car le PAS et le PTZ sont déjà de par leur nature exonérés de Taxe de publicité foncière (TPF), or c'est ce qui fait la différence entre le PPD et l'hypothèque, cette dernière étant seule soumise à la taxe de publicité foncière.

■ **La baisse du coût de la mainlevée**

Elle résulte de la diminution des émoluments proportionnels perçus par le notaire à l'occasion de la rédaction d'un acte de mainlevée. Elle concerne indifféremment l'hypothèque et le privilège de prêteur de deniers.

Pour mémoire le coût de la mainlevée est constitué de la rémunération du notaire à l'occasion de la rédaction de l'acte dans lequel le prêteur consent à la mainlevée (émoluments proportionnels + émoluments de formalités), de droits d'enregistrement (droit fixe de 25 €), du salaire du conservateur des hypothèques perçu au moment de la radiation de l'inscription et du remboursement des frais que le notaire a pu avancer pour le compte de l'emprunteur. Il est le même qu'il s'agisse d'une mainlevée d'hypothèque ou de privilège.

► *Comparatif coûts<sup>10</sup> mainlevée (hypothèque et PPD)*

Montant du prêt	avant mai 2006	après mai 2006	Mai 2005/2006 <sup>11</sup>
50.000 €	415 €	243 €	- 41 %

<sup>9</sup> Ces prêts, exonérés de droits d'enregistrement n'ont pas été concernés par la majoration des droits d'enregistrement compensant la suppression du droit de timbre.

<sup>10</sup> Hors formalités et débours (variable).

<sup>11</sup> La mainlevée a également été concernée par la suppression du droit de timbre mais son impact est trop minime pour le faire apparaître.

100.000 €	706 €	399 €	- 43 %
150.000 €	995 €	555 €	- 44 %

■ **Autres mesures prévues par le décret**

Le décret revalorise l'unité de valeur servant de base au calcul des émoluments de formalités auxquels peuvent prétendre les notaires pour l'accomplissement des formalités entourant la rédaction de tous les actes notariés. La revalorisation est de 11 %, l'unité de valeur passant de 3,28 € à 3,65 €. L'impact de cette revalorisation n'apparaît pas dans les calculs comparatifs des coûts liés à la prise de garanties dans la mesure où les émoluments de formalités sont le plus souvent déjà estimés très largement dans les différents outils de calcul.

Le même décret prévoit le montant des émoluments du notaire pour les actes issus de la réforme des sûretés et plus précisément de l'introduction de l'hypothèque rechargeable. Il fixe ainsi les émoluments proportionnels pour la rédaction d'une convention de rechargement d'hypothèque et pour la rédaction d'un avenant transformant la dernière hypothèque souscrite avant l'entrée en vigueur de l'ordonnance réformant les sûretés, en hypothèque rechargeable, ainsi que les émoluments de formalités à l'occasion de la publication d'une convention de rechargement d'hypothèque.

**DROIT GENERAL**

■ **Réforme des successions et des libéralités**

(loi du 23.6.06 : JO 24.6.06)

La réforme du droit des successions et des libéralités entrera en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2007.

Elle rénove substantiellement le code civil en matière de successions et de donations entre vifs et de testaments (titre I et II du livre III). Elle modifie sensiblement les règles de gestion du régime de l'indivision puisque, pour ne citer qu'une mesure parmi bien d'autres, la majorité des deux tiers des indivisaires sera dorénavant suffisante pour décider des actes d'administration ou de conservation du patrimoine indivis (code civil : art. 815-3).

Le PACS est également réformé à cette occasion de manière importante. Le pacte devra être enregistré aux greffes de l'état civil en marge de l'acte de naissance avec indication de l'identité du partenaire (code civil : art. 513-3 et suivants). Les partenaires seront tenus solidairement à l'égard des tiers des dettes contractées par l'un d'eux pour les besoins de la vie courante. En cas de décès, le partenaire survivant bénéficiera d'une protection accrue proche de celle du conjoint survivant pour ce qui concerne ses droits sur le logement ayant servi d'habitation principale au couple (code civil : art. 763 al 2). Compte tenu de l'importance de cette loi et de ses effets sur de nombreux domaines ayant trait au logement, l'ANIL diffusera au fil du temps des questions-réponses destinées à

éclairer les évolutions les plus importantes pour les droits des personnes.

## **Réforme de la procédure de saisie immobilière**

(ordonnance du 21.4.06 : JO du 22.4.06 ; décret du 27.7.06 : JO du 29.7.06)

Comme pour procéder à la réforme des sûretés, le gouvernement a été habilité par la loi du 26 juillet 2005 (loi pour la confiance et la modernisation de l'économie) à réformer par ordonnance la procédure de saisie immobilière.

C'est ce à quoi s'emploie l'ordonnance du 21 avril 2006 complétée par le décret du 27 juillet 2006. Le nouveau dispositif qui entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2007 repose sur plusieurs axes :

- rapprocher la saisie immobilière des procédures civiles d'exécution mobilières, plus simples ;
- renforcer le contrôle du juge et maintenir la représentation obligatoire par avocat ;
- responsabiliser le débiteur en l'autorisant à vendre son bien à l'amiable ;
- sécuriser la procédure en imposant des garanties de paiement aux acquéreurs ;
- accélérer la procédure en limitant les contestations dilatoires.

Seuls les changements les plus significatifs sont évoqués ici et plus particulièrement ceux concernant la première et la deuxième étape de la saisie immobilière (formalités préalables à la vente / vente) qui touchent de plus près le particulier ; la troisième étape (distribution du prix) concerne en effet principalement le ou les créanciers.

Sont exclus de la réforme les départements d'Alsace-Moselle, lesquels bénéficient d'une procédure de saisie propre qui ne pose pas les difficultés observées pour la procédure de droit commun.

### ■ Les formalités préalables à la vente

Elles sont dans le principe inchangées. Des modifications touchent les règles de procédure ou encore les délais à respecter pour chaque étape.

Toute saisie immobilière suppose que le créancier dispose d'un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible (lorsque le bien dont on demande la saisie garantit le remboursement d'un prêt, le contrat de prêt notarié répond à ces conditions). L'élément déclencheur de la procédure reste le commandement de payer valant saisie, qui dès sa signification, entraîne pour le débiteur l'indisponibilité de l'immeuble saisi, des droits de jouissance et d'administration restreints. Comme précédemment, le commandement doit être publié et un cahier des conditions de vente (ancien cahier des charges) déposé au greffe du juge de l'exécution.

### ■ L'audience d'orientation

A défaut de règlement dans un délai non plus librement fixé dans le commandement mais désormais fixé à huit

jours, la procédure se poursuit par l'assignation du débiteur à comparaître à une audience d'orientation, grande nouveauté du dispositif. Elle est destinée à renforcer l'équilibre des parties par l'intervention du juge en amont de la vente, chargé de vérifier que les conditions de la saisie sont réunies, à éviter autant que possible la vente aux enchères de l'immeuble, facteur de vente à vil prix, en offrant la possibilité d'orienter la procédure vers la vente amiable sur autorisation judiciaire, alternative à la vente aux enchères. Le dispositif actuel n'autorise qu'une conversion de la vente forcée en vente volontaire, qui constitue un simple aménagement de la vente judiciaire forcée. Autre changement à noter, la procédure n'est plus engagée devant le tribunal de grande instance mais devant le juge de l'exécution (juge unique du tribunal de grande instance, généralement son président).

► *La vente amiable.* L'autorisation d'une vente amiable suppose que la vente puisse être conclue dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la situation du bien, des conditions économiques du marché et des diligences éventuelles du débiteur. Le juge détermine d'ailleurs un prix en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu. Il fixe sans pouvoir dépasser quatre mois, la date de l'audience au cours de laquelle il constatera la vente et donc l'extinction de l'instance. Cela suppose qu'un acte de vente conforme aux conditions fixées par le juge ait été établi et que le prix ait été consigné. Cette vente produit les mêmes effets qu'une vente amiable de droit commun, sous la réserve que le prix doit être consigné à la Caisse des dépôts et consignations, pour être distribué aux créanciers.

► *La vente forcée.* Si le juge n'autorise pas la vente amiable, il ordonnera la vente forcée. Il le fera nécessairement si le débiteur n'est pas présent ou représenté par un avocat à l'audience d'orientation.

Dans cette hypothèse, il fixe la date de l'audience à laquelle il sera procédé à la vente judiciaire. Cette date est fixée dans un délai compris entre deux et quatre mois à compter du prononcé de la décision. La vente aux enchères est comme auparavant effectuée après une large publicité diffusée à la diligence du créancier poursuivant, les modalités de publicité étant inchangées (affichage au greffe de juge de l'exécution, sur l'immeuble saisi, publication dans un journal d'annonces légales et dans les quotidiens régionaux ou locaux). Parmi les nouveautés apportées à ce stade, on notera l'obligation pour tout enchérisseur de remettre à son avocat chargé de porter les enchères une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque à l'ordre d'un compte séquestre ou de la Caisse des dépôts, représentant 10 % de la mise à prix ou encore l'abandon de la vente à la bougie, le temps étant désormais décompté par tout moyen visuel ou sonore. Pour le reste, les dispositions relatives à l'adjudication reprennent globalement les règles antérieures.

Au stade du jugement d'adjudication, en revanche, une modification importante est apportée : l'ordonnance met fin à la jurisprudence de la Cour de cassation qui refusait

de qualifier le jugement d'adjudication de titre exécutoire permettant l'expulsion en lui reconnaissant expressément la valeur de titre d'expulsion à l'encontre du saisi.

Au stade de la distribution du prix, on peut noter que le décret vise à accélérer la procédure et prévoit une procédure simplifiée en cas de créancier unique. En outre, la consignation du prix par l'adjudicataire produit les effets d'un paiement à l'expiration d'un délai de six mois, libérant ainsi le débiteur de sa dette, quel que soit le retard éventuel de la procédure de distribution du prix de la vente.

### **Force majeure / réaffirmation des critères traditionnels**

*(Cass. Ass. plén. : 14.4.06)*

En matière de responsabilité, qu'elle soit contractuelle ou délictuelle, la force majeure exonère le débiteur de son obligation ou le gardien de la chose ayant concouru au dommage. Les critères classiques de la force majeure sont au nombre de trois : extériorité, imprévisibilité, irrésistibilité. Certaines évolutions jurisprudentielles, ainsi que de nouvelles analyses doctrinales, suggéraient que cette définition pouvait être reconsidérée en ce qui concerne les deux derniers critères.

Après avoir fait un point approfondi sur ces nouvelles données, la Cour de cassation, réunie en assemblée plénière, réaffirme la conception classique de la force majeure. Elle a en effet jugé, par deux arrêts du 14 avril 2006, que les critères cumulés conservaient toute leur pertinence pour caractériser la force majeure exonératoire en matière délictuelle comme en matière contractuelle.



## COLLECTIVITES LOCALES

### **Aires d'accueil des gens du voyage**

*(circulaire du 3.8.06, min. de l'Intérieur et du Logement)*

A ce jour, la quasi-totalité des schémas départementaux d'accueil des gens du voyage a été signée et publiée et la réalisation des aires d'accueil des gens du voyage telles que prévues par la loi du 5 juillet 2000 devrait entrer dans une phase active. La circulaire conjointe du ministre de l'intérieur et du ministre de la cohésion sociale et du logement a pour objet d'actualiser la circulaire du 5 juillet 2001, d'application de la loi du 5 juillet 2000, en vue de simplifier et d'accélérer le processus qui tarde à se mettre en place (les titres I à IV de la circulaire du 5 juillet 2001 sont abrogés).

Le coût élevé des projets étant un des arguments avancés pour expliquer le retard pris, la circulaire tente de recadrer les caractéristiques techniques minimales des aires et les normes réglementaires qui leur sont applicables afin d'éviter la surenchère. Sont également précisés dans la circulaire les financements dont peuvent

bénéficier les collectivités tant pour la création des aires que pour leur gestion.

### **Les caractéristiques des aires permanentes d'accueil**

La localisation des aires doit garantir le respect des règles d'hygiène et de sécurité des gens du voyage. Ayant une vocation d'habitat, les aires d'accueil sont situées au sein ou à proximité des zones urbaines afin de permettre un accès aisé aux différents services urbains, notamment sanitaires, sociaux et scolaires et d'éviter les surcoûts liés aux travaux de viabilisation.

L'aménagement, l'équipement et la gestion des aires d'accueil des gens du voyage doivent être conformes aux normes définies par le décret du 29 juin 2001.

Si l'aménagement des aires doit permettre d'assurer l'accueil temporaire des gens du voyage dans des conditions dignes et décentes, et favoriser la meilleure intégration urbaine de ceux-ci, il ne doit pas pour autant exposer les collectivités à des dépenses manifestement excessives.

Les sols des espaces réservés à la circulation et au stationnement des caravanes sont stabilisés. Chaque place de caravane doit comporter un branchement d'eau potable et une borne électrique. L'aire est dotée des équipements sanitaires comportant un bloc sanitaire, intégrant au moins une douche et deux WC, pour cinq places de caravane.

Le gestionnaire de l'aire d'accueil établit un dispositif de gestion et de gardiennage qui permet d'assurer, au moins six jours par semaine, la gestion des arrivées et des départs, la perception du droit d'usage et le bon fonctionnement de l'aire d'accueil.

La conception de l'aire doit tenir compte des règles sanitaires et de sécurité en vigueur, ainsi que des règles d'accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public (CCH : R.111-19.1). La durée maximum du séjour autorisé est précisée dans le règlement intérieur établi par le gestionnaire, il est recommandé de ne pas dépasser cinq mois (sauf exception pour permettre la scolarisation des enfants).

La satisfaction des aires d'accueil aux normes techniques ouvre droit à une subvention pour l'investissement et à l'aide à la gestion ainsi qu'à la majoration de la dotation globale de fonctionnement.

### **Le financement de l'investissement des aires d'accueil**

La réalisation des aires d'accueil pour les gens du voyage bénéficie d'une subvention de l'Etat s'élevant à hauteur de 70 % de la dépense totale hors taxe, dans la limite de plafonds de dépense subventionnable (décret du 25.6.01).

Ces plafonds s'élèvent à 15.245 € par place de caravane pour les nouvelles aires d'accueil, et 114.336 € par opération pour les aires de grand passage. Il peut être fait application d'un taux maximal de subvention, toutes aides publiques confondues, de 100 % du montant de la dépense subventionnable. L'assiette de la subvention comprend : les coûts de maîtrise d'œuvre, l'acquisition du terrain destiné à

la réalisation de l'aire d'accueil, l'étude technique liée à l'aménagement de l'aire d'accueil, les dépenses de viabilisation (raccordement aux réseaux, voie d'accès à l'aire d'accueil, voies internes), les travaux d'aménagement internes au terrain, les divers locaux si nécessaire : locaux techniques, bureau d'accueil et locaux destinés aux actions à caractère social.

Lorsqu'elle est prévue par le schéma, la réhabilitation des aires d'accueil existantes est financée au même taux de 70 % que les aires nouvelles selon un plafond de 9.147 € par place de caravane. Les travaux de réhabilitation doivent respecter les normes techniques applicables aux aires nouvellement créées. La notion de « réhabilitation » n'englobe pas l'entretien des aires.

► *Le financement de l'aide forfaitaire à la gestion.* Cette aide fait l'objet d'une convention entre l'Etat et le gestionnaire qui définit notamment les modalités de calcul du droit d'usage perçu par le gestionnaire et le mode de fonctionnement envisagé. Elle est forfaitaire et est attribuée en fonction du nombre de places de caravanes disponibles sur l'aire d'accueil. Elle est versée par les caisses d'allocations familiales.

La loi permet la participation du département aux frais de fonctionnement de l'aire. Dans le souci d'éviter que l'ensemble des participations au fonctionnement ne puisse excéder les coûts réels de fonctionnement d'une aire ou se substituer au droit d'usage demander aux gens du voyage fréquentant l'aire, la loi a limité la participation du département à 25 % de ces frais.

► *La majoration de la dotation globale de fonctionnement.* La population prise en compte pour le calcul de la DGF est majorée d'un habitant par place de caravane située sur une aire d'accueil. Lorsque la commune a été éligible l'année précédente à la dotation de solidarité urbaine (DSU) ou à la première fraction de la dotation de solidarité rurale (DSR), cette majoration est de 2 habitants par place de caravane.

Pour que les places de caravanes soient recensées dans la population prise en compte pour le calcul de la DGF, elles doivent être situées sur une aire d'accueil qui aura été conventionnée au titre de l'aide à la gestion, ce qui implique qu'elles respectent les normes techniques d'aménagement et de gestion.

► *La commission consultative départementale.* Une commission consultative départementale est associée à la mise en oeuvre du schéma départemental en concertation avec le conseil général, elle établit chaque année un bilan de son application. La commission peut désigner au sein des services de la préfecture un médiateur chargé d'examiner les difficultés rencontrées.

## Fonds d'aide au relogement d'urgence (circulaire du 2.6.06)

Un fonds d'aide au relogement d'urgence a été créé pour une durée de 5 ans, de 2006 à 2010 (loi de finances pour 2006 du 30 décembre 2005 : art. 39).

Ce fonds est destiné à apporter un financement aux communes qui prennent en charge, soit le relogement d'urgence de personnes occupant des locaux présentant un danger pour leur sécurité ou leur santé, soit la réalisation de travaux interdisant l'accès à ces locaux.

### ■ Le relogement d'urgence

Le danger pour la sécurité des personnes peut nécessiter le relogement d'urgence dans la procédure de péril ou la procédure visant à la sécurité des hôtels meublés, procédures de la compétence du maire.

Le danger pour la santé des personnes peut nécessiter le relogement d'urgence dans la procédure de lutte contre l'habitat insalubre, procédure de la compétence du préfet.

Cependant le maire peut, également intervenir en appui au préfet en cas d'interdiction temporaire ou définitive d'habiter afin d'assurer l'hébergement ou le relogement temporaire des occupants dans les trois cas suivants (CCH : L.521-3-2) :

- lorsque le maire est délégataire de tout ou partie des réservations de logements ;
- lorsque la commune initie des actions sur un immeuble déclaré insalubre situé dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat ou dans une opération d'aménagement ;
- lorsque une convention a été signée entre le maire et le préfet, prévoyant une répartition des obligations d'hébergement ou de relogement (cas, par exemple, de protocoles d'accord de lutte contre l'habitat indigne signés entre la commune et l'Etat).

### ■ Les opérations de travaux interdisant l'accès à des locaux dangereux

Le préfet, pour des locaux déclarés insalubres et frappés d'interdiction définitive d'habiter, prescrit toutes mesures appropriées pour mettre ces locaux hors d'état d'être utilisables au fur et à mesure de leur évacuation. Afin d'éviter toute nouvelle occupation, le préfet peut faire procéder d'office aux mesures nécessaires tels que le murage des ouvertures, la mise en place de fermeture ou tout autre dispositif.

Le maire peut décider également la mise en oeuvre de telles mesures et procéder à leur exécution d'office si cela s'avère nécessaire.

La circulaire précise à titre indicatif le taux de subvention applicable selon la nature des interventions :

#### ► Relogement

Atteintes à la sécurité	Taux de subvention
Police générale du maire / hébergement en cas de catastrophes naturelles ou incendies	100 % du relogement pendant 6 mois
Police spéciale du maire / péril ordinaire ou péril imminent	50 % du relogement pendant 6 mois
Sécurité des hôtels meublés	75 % du relogement pendant 6 mois
Atteintes à la santé	
Interventions du maire en soutien du préfet (CCH : L 521-3-1)	50% du relogement pendant 6 mois



► **Travaux**

Insalubrité irrémédiable et locaux frappés d'une interdiction définitive d'habiter	Taux de subvention
Exécution d'office des mesures prescrites (murages des ouvertures ; mise en place de dispositif de fermetures)	100 % du coût des travaux

Ce fonds est géré par le ministère de l'intérieur et de l'aménagement du territoire et l'instruction des demandes des communes par les préfetures.

Les dossiers de demande de subventions sont adressés préalablement aux opérations de relogements ou de travaux. A titre exceptionnel, il est cependant admis que les dossiers soient présentés postérieurement pour les opérations faisant suite à des catastrophes naturelles ou à des incendies.

La circulaire rappelle enfin qu'en cas d'hébergement ou relogement provisoire, le coût réel de celui-ci est exigible du propriétaire ou de l'exploitant. Aussi, dans les cas d'arrêtés d'insalubrité, de péril ou de sécurité des hôtels meublés, la commune doit se retourner contre le propriétaire débiteur, ou l'exploitant de l'hôtel meublé, pour se faire rembourser ses créances.

Une commune ayant bénéficié du fonds d'aide au relogement d'urgence, qui a recouvré l'intégralité de sa créance auprès du propriétaire ou du gestionnaire, devra reverser l'intégralité des subventions qui lui ont été allouées.

## Politique de la ville

### Elaboration des contrats urbains de cohésion sociale

(circulaire du 24.5.06, min. de la Cohésion sociale)

La circulaire précise le cadre et le calendrier de mise en œuvre de la nouvelle contractualisation de la politique de la ville, définie lors du Comité Interministériel des Villes du 9 mars (cf. Habitat Actualités n° 97). Le contrat urbain de cohésion sociale (CUCS) comporte un projet urbain de cohésion sociale, des programmes d'actions pluriannuels déclinant ce projet sur des champs et quartiers prioritaires et faisant état des engagements de chacun des partenaires, ainsi que les modalités de mise en œuvre, d'évaluation, de suivi et d'adaptation du projet urbain et des programmes d'actions.

#### ■ « Un contrat global et cohérent »

Les CUCS devront prendre en compte aussi bien les politiques structurelles développées à l'échelle communale ou intercommunale influant sur la situation du quartier (emploi, développement économique, transport, habitat et peuplement, politique éducative et culturelle, santé, insertion sociale) que les actions conduites au sein même de ces quartiers pour améliorer le cadre de vie ou la situation individuelle des habitants. A ce titre, le contrat devra intégrer et mettre en cohérence l'ensemble des dispositifs existant sur le territoire

concerné et concourant aux objectifs prioritaires fixés, quelle que soit leur échelle d'intervention ; dans le domaine de l'habitat sont ainsi concernés la convention de rénovation urbaine et le programme local de l'habitat (PLH).

#### ■ Une nouvelle géographie prioritaire de la politique de la ville

En relation avec les élus, les préfets sont invités à classer les quartiers prioritaires, afin d'aboutir, au 30 juillet 2006, à la liste définitive des territoires couverts par les CUCS. Les communes sont à cet égard définies en trois catégories : celles où « une intervention massive et coordonnée de l'ensemble des moyens disponibles est absolument indispensable », celles qui ont « des quartiers dans lesquels les difficultés sociales et économiques sont moindres, mais pour lesquels la mobilisation de moyens spécifiques au-delà des moyens de droit commun est nécessaire » et enfin celles qui « ont des quartiers relevant davantage de la prévention ou de la coordination des moyens de droit commun ».

#### ■ Rôle des partenaires et mobilisation des crédits

La circulaire rappelle les cinq champs d'intervention prioritaires de l'Etat (dont l'habitat et le cadre de vie). Si le CUCS est élaboré à l'initiative conjointe du maire (ou du président de l'EPCI) et du préfet du département, l'association d'autres collectivités territoriales et partenaires est vivement encouragée, en fonction des compétences de chacun et dans le respect de ses orientations. Ainsi les conseils généraux « devront être prioritairement sollicités sur le champ de l'action sociale, ou les conseils régionaux sur le champ de la formation professionnelle ; quant aux collectivités locales porteuses du projet, elles doivent assurer en particulier le renforcement et la qualité des services d'animation et de gestion de ces territoires ».

Priorité est donnée à l'engagement des crédits de droit commun, l'aide de l'Etat au titre des crédits spécifiques étant recentrée sur « les territoires où la solidarité locale ne peut à elle seule assurer la cohésion sociale et territoriale ». Les enveloppes régionales de crédits spécifiques seront mobilisées via l'Agence Nationale pour la cohésion sociale et l'égalité des chances (ANCSEC), qui reprendra les crédits gérés par la DIV et le fonds d'action et de soutien pour l'intégration et la lutte contre les discriminations (FASILD), et ce dans le cadre d'un engagement pluriannuel. La DIV quant à elle apportera son appui à l'élaboration des CUCS et participera à leur suivi et évaluation, en lien avec les autres ministères.

### Agence nationale pour la cohésion sociale et l'égalité des chances

(décret du 28.7.06)

Le décret précise l'organisation administrative et le régime comptable et financier de l'Agence nationale pour la cohésion sociale et l'égalité des chances (ANCSEC), qui pilotera notamment la politique de la ville et attribuera des subventions aux associations dans ce cadre et exercera une

tutelle conjointe avec le ministre de la Cohésion sociale en matière d'intégration, de lutte contre les discriminations et l'illettrisme.

## Réforme de la DIV

*Lettre de mission du 30.8.06 (min. de la Cohésion sociale)*

Yves-Laurent Sapoval, nouveau délégué à la ville doit proposer, d'ici la mi-septembre un projet de réorganisation de la délégation interministérielle à la ville, l'évolution des missions de celle-ci étant liées à la création de l'ANCSEC. Le rôle de pilotage, de prospective, d'évaluation, d'animation partenariale et interministérielle, d'expérimentation et de conception de politique qu'exerce la DIV sera renforcé, « le repositionnement de la DIV dans sa mission première d'animation interministérielle sur les cinq champs assignés à la politique de la ville que sont l'habitat et le cadre de vie, l'emploi et le développement économique, la réussite éducative, la prévention de la délinquance et la santé » représentant aux yeux de Jean Louis Borloo « une priorité et le fil rouge » de la mission du nouveau délégué.

## Programme national de rénovation urbaine

### « L'ANRU : un succès qui nous oblige »

*(Rapport du Sénat, juillet 2006)*

Le rapport d'information de MM. Dallier et Karoutchi, souligne le succès du PNRU, puisque trois ans après le vote de la loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, le bilan de l'ANRU fait apparaître une forte mobilisation, tant au plan financier que physique (les projets de rénovation approuvés par l'agence représentent ainsi près de 330 quartiers où vivent plus de 2 millions d'habitants, et 22 milliards d'euros prévus sur les cinq prochaines années). Les auteurs soulignent toutefois que la montée en puissance du PNRU pose deux questions majeures : celle de la répartition de l'effort financier entre l'Etat, ses partenaires bailleurs et les collectivités territoriales ainsi que celle des choix que doit effectuer l'ANRU pour définir des priorités entre les quartiers de la politique de la ville et les projets qui lui sont présentés.<sup>12</sup>

Dans cette perspective, le rapport préconise notamment un affichage clair des priorités de l'ANRU, la généralisation d'équipes dédiées « rénovation urbaine » auprès des délégués territoriaux de l'ANRU et l'application de la règle des « trois tiers », destinée à assurer une répartition équilibrée de l'effort financier entre l'Etat, ses partenaires bailleurs et les collectivités territoriales ; les auteurs estiment que la participation des départements et surtout celui des régions doit passer de

<sup>12</sup> Si l'agence a pour mission de traiter en priorité les quartiers les plus vulnérables, son périmètre d'intervention comprend les 751 quartiers classés en zone urbaine sensible (ZUS), et à titre exceptionnel, ceux présentant des caractéristiques économiques et sociales analogues.

10% en moyenne aujourd'hui à 30%. Ils estiment qu'une large partie des critiques portées à l'ANRU (faiblesse du volet social et développement économique) est un mauvais procès, l'agence étant essentiellement un outil de financement.

## Nouveau règlement intérieur de l'ANRU

*(arrêté du 19.6.06 : JO du 28.7.06)*

Le nouveau règlement intérieur de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine donne de nombreuses explications méthodologiques s'appuyant sur l'expérience acquise et définit une nouvelle hiérarchie pour les priorités de l'Agence. En outre, il légitime et détaille deux pratiques de l'Agence : les opérations pré-conventionnées (financées alors que le règlement n'était pas encore signé) et les subventions accordées à un projet sans convention pluriannuelle.

### ■ Recevabilité des projets

Le volet concertation et communication est renforcé et les mesures prises en matière de relogement présentées de manière plus détaillée (demande d'une présentation détaillée de la stratégie de relogement, aussi bien pour le parc social que pour le parc privé et mention, le cas échéant des dispositifs interbailleurs de type relogement).

### ■ Nature des opérations aidées et conditions d'attribution des subventions

Les subventions de l'Agence concernent l'habitat, l'aménagement, les équipements et l'ingénierie. Dans le domaine de l'habitat, si la nature des opérations subventionnées est identique à celle du règlement précédent, de nombreuses précisions sont apportées quant à la nature exacte des opérations d'une part, à l'assiette et au taux de subvention d'autre part. Rappelons que l'Agence accorde des aides à la production ou l'amélioration de logements sociaux, à la démolition de logements locatifs, au changement d'usage de logements sociaux, à l'amélioration de la qualité de service dans le logement social, au relogement temporaire des personnes, à la restructuration lourde de logements locatifs et au traitement des copropriétés dégradées ; en outre, l'ANRU accorde également des subventions au logement privé : sont également subventionnées les opérations de résidentialisation des copropriétés dégradées, l'accession à la propriété, l'ingénierie des copropriétés dégradées et les interventions spécifiques aux quartiers anciens - ingénierie des OPAH de renouvellement urbain et requalification d'îlots d'habitat dégradé (loi du 1.8.03 : art.14).

De même, dans le domaine de l'ingénierie de projet, si la nature des opérations aidées est identique au précédent règlement (pilotage stratégique, pilotage opérationnel et coordination interne des maîtres d'ouvrage), de nouvelles études peuvent être financées, telles que l'expertise relative à l'élaboration des outils d'évaluation du projet ; en outre, les financements dédiés à la coordination interne sont explicitement destinés aux maîtres d'ouvrage du logement social, au titre des frais de fonctionnement liés au renforcement des équipes dédiées au projet de rénovation

urbaine (profil de métiers de type chef de projet de rénovation urbaine, chef de projet relogement / concertation / insertion).

#### ■ Critères d'appréciation des projets et critères de modulation des aides de l'agence

Concernant les critères d'appréciation des projets, le nouveau règlement apporte précisions et compléments sur la dimension sociale du projet. Ainsi est-il précisé que le programme de relogement doit veiller « à la qualité des parcours résidentiels des ménages et à l'atteinte des équilibres de peuplement des quartiers d'habitat social » ; à cet égard le projet de rénovation urbaine doit prévoir de créer une équipe opérationnelle de relogement ou une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) qui « aura entre autres missions de s'appuyer sur les dispositifs d'accompagnement social des populations en difficulté, en partenariat avec les acteurs de l'intervention sociale de droit commun (de type centre communal d'action sanitaire et sociale, conseils généraux, caisses d'allocations familiales, associations, service des tutelles) ». A noter également qu'au titre de la reconstitution de l'offre de logements sociaux, la production « d'autant de logements sociaux qu'il en aura été supprimé en sus des besoins structurels de l'agglomération », qui intègre la construction de logements suite à la démolition du parc privé social de fait financé par l'Agence, peut être diminuée de l'éventuelle production de logements privés conventionnés financées par l'ANAH.

Si les critères de modulation des aides de l'Agence s'apprécient toujours selon la situation financière des maîtres d'ouvrage et des collectivités territoriales, les difficultés techniques et sociales des opérations, l'intérêt architectural et la modération des coûts d'exploitation des investissements, un changement intervient dans le classement des collectivités locales, positionnées en six catégories au lieu de trois, les taux de subvention des opérations variant alors de 10 % à 80 % de l'assiette de subvention (graduation selon la situation financière des communes, normale, fragile ou grave). Ce classement des collectivités est établi selon trois critères qui représentent chacun un tiers de la note finale attribuée à la commune (situation fiscale, situation financière, charges socio-urbaines).

#### ■ Octroi des aides de l'agence

Le titre IV est consacré aux modalités d'octroi des aides de l'Agence et au descriptif du circuit d'instruction des dossiers en l'absence de convention pluri - annuelle.

### Publication de la liste des quartiers de rang 1 et 2

(CA de l'ANRU du 12.7.06)

Le conseil d'administration de l'Agence a arrêté une liste de 341 nouveaux quartiers qui pourront bénéficier d'une convention avec l'Agence, dite « de rang 2 », qui s'ajoutent aux 188 quartiers prioritaires, dits « de rang 1 ». Le conseil

d'administration a également réaffirmé « son engagement d'intervenir d'abord sur les quartiers prioritaires et de doter ceux-ci d'une convention pluri - annuelle avant la fin de l'année 2006 » et son souhait de poursuivre le PNRU « au-delà des actions prioritaires, grâce à une solidarité financière locale accrue », les conventions cadres signées avec les régions et les départements demeurant à ce jour peu nombreuses (mi-juillet, six régions et trois départements effectivement signataires). La liste des 188 quartiers prioritaires et des 341 quartiers supplémentaires est disponible sur <http://www.renovation-urbaine.fr>

### Intervention du 1% logement dans la politique de rénovation urbaine

(convention Etat / UESL du 22.5.06)

Dans le cadre de la prolongation du PNRU de deux années supplémentaires, soit jusqu'en 2013, l'enveloppe affectée à l'ANRU par les partenaires sociaux au sein de l'UESL est portée à 5 000 M € pour la période 2004/2015 ; un échancier annuel précis est établi afin de plafonner les appels de fonds à 400 M € chaque année et la règle d'équivalence avec l'Etat est maintenue. Deux préciputs sont intégrés à l'enveloppe globale : la bonification des prêts PRU de la CDC et les subventions démolition de logements hors champ d'intervention de l'ANRU. A noter également que les quotités maximales de réservation pour les prêts « 1 % rénovation urbaine » augmentent, avec une majoration possible de réservation en droits de suite négociées localement entre les associés collecteurs de l'UESL et les organismes bailleurs pour les salariés d'entreprises assujetties (30 % des logements réhabilités au lieu de 10 % et 50 % des logements construits au lieu de 20 %).

Au titre des divers engagements réciproques sur des principes d'action pour la poursuite du PNRU, deux points sont à mentionner : d'une part la recherche de la diversification de l'habitat entraîne une reconstitution de l'offre en logements sociaux sur la base d'une cible d'un logement social reconstitué sur site pour un logement hors site, d'autre part l'accent est mis sur l'attention particulière à porter à l'association des habitants et au relogement des foyers touchés par une démolition.

Une structure de suivi et concertation entre l'Etat, les partenaires sociaux et l'ANRU est mise en place pour faire le point, deux fois l'an, sur les engagements et évolutions du PNRU et discuter des éventuelles orientations communes sur le PNRU.

### Définition de l'intérêt communautaire en matière d'habitat

(circulaire du 13.7.06, min. de l'Intérieur)

La circulaire publiée par la Direction générale des collectivités locales (DGCL) rappelle les compétences qui peuvent être dévolues aux EPCI au titre de la politique locale de l'habitat, et propose une liste indicative de critères permettant de définir l'intérêt communautaire, pour ceux qui ne l'auraient pas encore fait, sachant que la loi « libertés et responsabilités locales » fixe au 18 août

2006 l'échéance pour la définition de l'intérêt communautaire.

Lorsqu'il existe, le PLH est l'outil ad hoc pour déterminer la répartition des compétences en matière de politique locale de l'habitat, entre l'EPCI et les communes membres. Pour les EPCI et notamment les communautés de communes ne souhaitant pas recourir à un PLH, les critères pouvant guider la définition de l'intérêt communautaire relèvent, sur le plan méthodologique, soit de zones d'intervention, soit de catégories d'actions ou de missions représentant un intérêt communautaire. Au titre des zones d'intervention, il peut s'agir notamment d'opérations concernant plusieurs communes ou d'actions qui pour être pertinentes doivent être menées sur un territoire plus large que les frontières d'une seule commune. Au titre des catégories d'actions, la circulaire liste les actions pouvant relever de l'intérêt communautaire en fonction d'actions intervenant en matière prospective, d'aménagement, d'offre de logements ou d'aides en faveur des personnes (dispositifs

participant à la définition ou la mise en œuvre d'une politique de coordination et d'animation en matière d'habitat, actions foncières, offre nouvelle de logements et préservation du patrimoine bâti, financement du logement).

La circulaire rappelle que le transfert de la compétence politique locale de l'habitat aux EPCI (vocable regroupant les compétences « politique du logement et du cadre de vie » des communautés de communes et « équilibre social de l'habitat » des communautés urbaines et communautés d'agglomération) n'entraîne pas un désengagement systématique des communes dans ce domaine, la loi organisant leur intervention concomitante (notamment garanties d'emprunts et apports fonciers possibles, même après le transfert de la compétence, sous réserve d'une intervention concomitante dans ce domaine des EPCI ; actions ou opérations d'aménagement telles que constitution de zones d'aménagement concerté) ; la circulaire rappelle également qu'au titre de la loi SRU, un certain nombre de communes ont l'obligation de créer 20 % de logements locatifs sociaux sur leur territoire.



## PROPOSITIONS PROJETS

### **Accession sociale à la propriété : portage foncier du terrain**

En liaison avec le ministère de la Cohésion sociale, la Caisse des dépôts et consignations et l'Union d'économie sociale pour le logement vont mettre en place un dispositif de portage des terrains destiné à faciliter l'accession sociale à la propriété dans le cadre d'opération de foncier différé.

Le portage du foncier sera assuré gratuitement par le CDC et l'UESL pour les ménages dont les ressources sont inférieures aux plafonds du PLUS, prêt locatif à usage social. A l'issue d'une durée de 18 ans et au plus tard 25 ans, l'accédant pourra choisir entre l'achat du terrain ou la location.

La mise en œuvre de cette mesure pourrait se faire par convention entre la CDC, l'UESL et les collectivités qui s'engageront à fournir des terrains.

Le foncier différé permet au candidat acquéreur dans un premier temps de ne rembourser que la maison et dans un second temps le coût du terrain.

Ce dispositif qui dissocie le bâti du foncier faisait partie des propositions du rapport demandé en 2003 par le ministre en charge du logement à Bernard Ailleret et Bernard Vorms. L'ANIL a par ailleurs publié une étude juridique sur « La mise à disposition du terrain à des conditions privilégiées ».

### **Projet de loi sur l'eau et les milieux aquatiques**

Le Sénat a adopté le 12 septembre, en deuxième lecture, le projet de loi sur l'eau et les milieux aquatiques qu'il avait voté une première fois en avril 2005 avant que l'Assemblée Nationale l'examine en mai dernier. Ce texte important est destiné à moderniser le dispositif juridique de la gestion de l'eau qui relève des lois du 16 décembre 1964 et du 3 décembre 1992, pour atteindre en 2015 un bon état écologique des eaux fixé par une directive européenne.

Parmi les dispositions de ce projet, non définitif, puisqu'il reste à examiner en seconde lecture par l'Assemblée nationale, figurent notamment :

- l'institution du droit à l'eau : « l'usage de l'eau appartient à tous et chaque personne physique pour son alimentation et son hygiène, a droit d'accéder à l'eau potable, à des conditions économiquement supportables » ;
- l'instauration d'une taxe annuelle sur les eaux pluviales que les collectivités pourraient percevoir auprès des propriétaires de terrains et immeubles raccordés à leurs installations de collecte des eaux pluviales. Cette taxe, dont le montant ne pourrait pas excéder 0,2 € par m<sup>2</sup> et par an, ne ferait pas partie, précise le projet de loi, des taxes récupérables par les propriétaires « au sens de la loi du 6 juillet 1989 » ;
- la possibilité pour les conseils généraux de créer un fonds départemental pour l'alimentation en eau et l'assainissement, abondé par une taxe assise sur le volume d'eau annuel facturé à l'abonné ;
- l'obligation pour tout propriétaire ou locataire riverain d'un cours d'eau ou d'un lac domanial de laisser les terrains grevés de la servitude de marchepied à l'usage, non seulement du gestionnaire du cours d'eau ou du lac et des pêcheurs, mais également des piétons ;
- à moins qu'ils ne demandent à la commune de s'en charger (à leurs frais), l'obligation pour les propriétaires

d'installations d'assainissement non collectif de faire procéder périodiquement à leur vidange par une entreprise agréée, d'en assurer l'entretien et de faire au besoin réaliser des travaux de mise en conformité pour les maintenir en bon état de fonctionnement. Lorsque la commune n'aura pas choisi d'en exercer directement le contrôle, le propriétaire de l'installation devrait faire procéder à un diagnostic par un opérateur privé (CCH : art. L.271-6). En cas de dysfonctionnement générant un risque sanitaire ou environnemental le propriétaire devrait procéder à la réhabilitation des installations dans un délai de trois ans à compter de la date du diagnostic.

En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées (terme qui se substitue au tout à l'égout), le diagnostic des installations non collectif établi par un opérateur privé ou par la commune, si elle a choisi d'exercer elle-même ce contrôle, devrait être annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique (CCH : art. L.271-4 à L.271-6). Ce diagnostic s'ajouterait donc aux sept autres constats ou états (amiante, plomb, termites, gaz, risques naturels et technologiques, installation électrique, performance énergétique) qui, le cas échéant, doivent être regroupés dans le dossier de diagnostic technique ;

- les usagers des services de distribution d'eau peuvent présenter à tout moment une demande d'interruption de leur contrat d'abonnement. Il prend fin dans les conditions fixées par le règlement de chaque service dans un délai qui ne pourrait plus excéder quinze jours.

Deux crédits d'impôts votés par l'Assemblée nationale en première lecture ont été remis en cause : le crédit d'impôt pour dépense de réhabilitation d'installation d'assainissement non collectif a été supprimé ; le taux du crédit d'impôt en cas d'installation d'un système de récupération des eaux de pluie a été réduit de 40 à 15 %.

Enfin, une sous-section du code général des collectivités territoriales est consacrée aux règlements des services et à leur tarification. Outre la fixation de la tarification (la part fixe de la facture d'eau pourrait être plafonnée à un niveau fixé de façon à encourager les usagers à économiser l'eau) et des mesures de clarification des factures, le projet de loi prévoit expressément l'interdiction de demander une caution ou un dépôt de garantie aux abonnés domestiques et le remboursement des sommes perçues au titre des dépôts de garantie dans les trois ans qui suivront la promulgation de la loi sur l'eau.



FENETRE SUR...



LES ACTEURS

## ANIL

**Frédérique Lahaye**, titulaire d'un DESS de conseil juridique et fiscal et d'un DEA de droit des contrats a rejoint l'ANIL en tant que directrice juridique. Précédemment directrice juridique à l'ANAH, après avoir été conseillère technique au cabinet de Louis Besson et de Marie-Noëlle Lienemann, Frédérique Lahaye connaît bien le secteur du logement et particulièrement le réseau des ADIL puisqu'elle a été chargée de mission à l'ANIL de 1992 à 1998.

## ADIL de la SOMME

**Carine Mouroux**, conseillère juriste depuis octobre 2002, succède à la direction de l'ADIL à Delphine Gorez qui prend de nouvelles fonctions à Amiens - Métropole. L'ADIL de la Somme est présidée par Guy Lacherez conseiller général, représentant le président du Conseil général.

## Ministère de l'Emploi, de la Cohésion sociale et du Logement

**Albert Dupuy**, préfet de Saint-Pierre et Miquelon depuis janvier 2005 a été nommé directeur du cabinet de Jean Louis Borloo fin juillet ; auparavant il a été notamment secrétaire général de la préfecture de la Haute-Corse, puis de la préfecture de Haute-Savoie avant d'être sous préfet de Point-à-Pitre en Guadeloupe ; il succède à Jean François Carencio.

**Yves-Laurent Sapoval**, directeur-adjoint de cabinet de la ministre déléguée à la cohésion sociale Catherine Vautrin, a été nommé délégué interministériel à la Ville et au développement social urbain.

## UESL

**Daniel Dewavrin** président de l'Union d'Economie Sociale pour le Logement depuis mars 2005, a été réélu, sur proposition du Medef, par le conseil d'administration du 5 juillet. **Jean Luc Berho**, vice-président représentant le collège des organisations syndicales de salariés et **Stéphane Bonnois**, vice-président représentant le collège des associés collecteurs ont été également réélus.

**Bertrand Goujon** continue d'assurer les fonctions de directeur général de l'UESL.

## UNAF

**François Fondard** a été élu président de l'Union nationale des associations familiales le 18 juin dernier. Agé de 54 ans, marié et père de deux enfants, il occupait jusqu'alors le poste de secrétaire général de l'UNAF. Issu de la Confédération syndicale des familles, il préside à la Caisse nationale des allocations familiales, la commission

d'action sociale. François Fondard est directeur d'une association de services à domicile à Rouen. Il succède à Hubert Brin qui assurait la présidence de l'UNAF depuis juin 1996 et qui ne sollicitait pas le renouvellement de son mandat.

## USH

**Jean Louis Dumont**, début juillet, a été réélu à l'unanimité à la présidence de la Fédération nationale des Associations régionales d'organismes d'habitat social (FNAR).

Ancien président de la fédération nationale des sociétés coopératives Hlm, Jean Louis Dumont est président de l'Association régionale Hlm de Lorraine ; en tant que président de la FNAR il est vice-président de l'Union sociale pour l'habitat que préside Michel Delebarre.

**Jean Hervé Carpentier**, président de la Fédération nationale des entreprises sociales pour l'habitat depuis mai 2004 a été réélu à l'unanimité pour deux ans.

**Paul-Louis Marty**, délégué général de l'USH a été élu en juin dernier président du Comité européen de coordination de l'habitat social (Cecodhas) qui rassemble 46 fédérations nationales et régionales de logement social.

## FPC

**Jean François Gabilla**, HEC, a été élu président de la Fédération des promoteurs constructeurs de France le 16 juin dernier. Chargé actuellement des régions sud de la France chez Bouygues Immobilier où il est en poste depuis 1991, il a présidé la fédération des promoteurs-constructeurs de Provence de 1994 à 2001 et

l'Observatoire immobilier de Provence. Il succède à Marc Pigeon qui ne se représentait pas.

## SNAL

**Dominique de Lavenère** a été réélu à la présidence du Syndicat national des aménageurs lotisseurs aux destinées duquel il préside depuis 2000.



## LES INSTITUTIONS

### Nouvelle mission sur l'accèsion à la propriété

Le directeur général de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction et le directeur général du Trésor et de la politique monétaire ont demandé par une lettre de mission du 26 avril dernier à **Bernard Vorms**, directeur général de l'ANIL et à **Claude Taffin**, directeur des études économiques et financières de l'Union sociale pour l'Habitat d'analyser les difficultés que rencontrent les personnes qui disposent de revenus instables ou qui ne peuvent s'assurer en raison de leur âge ou de leur état de santé pour accéder au crédit et de proposer des solutions leur permettant d'accéder à la propriété sans risques excessifs.

Les conclusions provisoires de cette mission devraient être rendues en octobre, le rapport définitif étant prévu pour la fin de l'année.



## EDITION

### ANIL

Pour faire connaître les nouvelles mesures de la loi ENL du 13 juillet 2006 dans le domaine locatif (charges, mise en conformité des logements non décents, nouvelles clauses interdites...) et de la copropriété (modification de majorité...), l'ANIL a d'ores et déjà réédité « le guide des rapports locatifs » et « le guide de la copropriété », guides sous forme de fiches, qui sont diffusés par les ADIL aux locataires, bailleurs ou copropriétaires qui les consultent.

### ANIL / FNAIM

Les différentes évolutions intervenues dans le domaine de la copropriété à la suite des décrets d'application de la loi SRU et plus récemment la loi ENL nécessitaient une actualisation complète de la brochure « Vous et le Syndic », déjà coéditée à deux reprises avec la Fédération nationale de l'immobilier. Comment fonctionne une copropriété, les rôles respectifs du syndic, du syndicat de copropriété et

du conseil syndical, comment se déroule une assemblée générale, les règles de majorité, le recours des copropriétaires, le choix et la rémunération du syndic sont notamment les questions abordées dans cette troisième coédition ANIL/FNAIM (36 pages), disponible ce mois-ci dans les ADIL et les chambres syndicales de la FNAIM.

### Ministère de l'Emploi, de la Cohésion sociale et du Logement

■ Le guide de montage d'une opération « maisons à 100 000 euros », réalisé par l'Association française d'accession populaire à la propriété est disponible sur le site du ministère et celui de l'AFAP : <http://www.maisona10000euros.fr/>

■ Réalisé par la Dguhc, un dossier « Amélioration de la performance énergétique des bâtiments : une nouvelle réglementation pour tous les bâtiments neufs, la RT 2005 » est accessible sur le site du ministère : <http://www.logement.gouv.fr>

### Aqc

Deux nouvelles publications de l'Agence qualité construction réalisées avec le concours des professionnels

du bâtiment et de l'assurance et de représentants des usagers sont disponibles :

- « *Maîtres d'ouvrage : 7 idées clés pour éviter des désordres de construction* » destinée aux différents réseaux de maîtrise d'ouvrage publics ou privés, professionnels, promoteurs, constructeurs de maisons individuelles et de logements sociaux, industriels, collectivités territoriales... Cette plaquette vise à mieux faire évaluer les risques de désordres en cas de non-respect de certaines règles élémentaires lors de la construction ou la rénovation d'un bâtiment ; à demander gratuitement auprès de l'AQC (Tel : 01 44 51 03 51 ou <http://www.qualiteconstruction.com>).

- « *Vous allez changer vos fenêtres, voici quelques conseils* » destinée à attirer l'attention des propriétaires ou copropriétaires de logements, sur les bonnes questions à se poser avant d'engager les travaux (pourquoi changer ses fenêtres, quelles performances thermiques et acoustiques en attendre..) le choix du professionnel et le bon déroulement du chantier.

Le remplacement de fenêtre qu'il s'agisse de menuiseries aluminium, PVC ou bois peut en effet constituer une opération à risque au niveau de la mise en œuvre, du choix des produits ou des solutions techniques ; d'où l'apparition de fréquents désordres liés au manque de ventilation, au maintien du dormant en mauvais état, à des défauts d'étanchéité entre le gros œuvre et le châssis existant, à l'usage de joints inadéquats. C'est ce qui a conduit l'Agence qualité construction à éditer ce guide disponible à l'AQC, mais également dans les ADIL et les délégations de l'ANAH.

## **UESL**

L'Union d'économie sociale pour le logement vient de rééditer son « mode d'emploi des produits I % logement » destinés suivant le cas aux locataires, accédants et propriétaires, salariés en difficulté, bailleurs, salariés en mobilité professionnels, personnes handicapées.

Date de publication : 19 septembre 2006  
 N° ISSN : 09996-4304  
 Directeur de la publication : Bernard Vorms  
 Comité de rédaction : Isabelle Couëtoux du Tertre,  
 Patrick Afonso, Marie Armenak, Emeline Baude,  
 Jean Bosvieux, Béatrice Herbert, Frédérique  
 Lahaye, Nicole Maury, Sylvie Merlin, Sandrine  
 Zerbib