



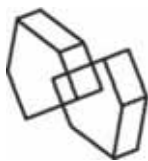
ANIL / HABITAT ACTUALITE

N° 111
Septembre
2009

SOMMAIRE

■ LE RESEAU		
Prochaine AG de l'ANIL		2
Colloque ADIL/AQC sur la qualité des constructions		2
Le DALO et les actions des ADIL		2
■ ETUDES & COMMENTAIRES		
<i>De l'ANIL et des ADIL</i>	2	<i>De nos partenaires</i> 9
Recours aux prêts garantis et sécurisation des opérations en Pass-Foncier®		RSA : des situations de précarité croissantes
Essor des aides locales à l'accession à la propriété		
Maintien dans les lieux en tant que locataires des accédants en difficulté		
Les prêts aidés sont-ils trop nombreux ?		
■ ACTUALITE JURIDIQUE		
<i>Financement</i>	9	<i>Démunis / Insalubrité</i> 16
Sécurisation des opérations Pass-Foncier®		<i>Contrats</i> 17
PTZ pour les enseignants		<i>Copropriété</i> 18
Anah : simplification, nouveaux bénéficiaire et avances		<i>Qualité de l'habitat</i> 19
<i>Fiscalité</i>	13	Grenelle de l'environnement I
Réduction d'impôt « Scellier » / justificatifs à fournir		Amiante, plomb, radon / nouvelles obligations
<i>Loyers</i>	14	<i>Urbanisme</i> 22
Location HLM :		<i>Collectivités locales</i> 23
- maintien dans les lieux		<i>Professionnels</i> 23
- supplément de loyer solidarité		<i>Droit général</i> 23
Parc privé, parc social / loyers plafonds des conventions APL		
■ PROPOSITIONS, PROJETS		
Grenelle II		24
Bénéficiaires du RSA et congé donné aux bailleurs avec un préavis réduit		24
■ FENETRE SUR...		
<i>Les acteurs</i>		24
<i>Les institutions</i>		25
■ EDITION		
		25

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



LE RESEAU

AG ANIL

L'assemblée générale de l'ANIL, le 2 décembre prochain, se prolongera par un débat sur l'aide aux accédants à la propriété victimes du chômage et la sécurisation et sera clôturée par Benoist Apparu, secrétaire d'Etat au logement et à l'urbanisme (lieu : à la FFB de 9h30 à 13h00).

Colloque ADIL / AQC

A l'instar des deux précédents colloques organisés par le réseau ANIL/ADIL et l'Agence Qualité Construction, qui se sont tenus en Bretagne en octobre dernier (Rennes) et en Midi-Pyrénées (Gaillac) en janvier, une nouvelle réunion est organisée à Poitiers le 23 octobre (14h30 – 17h00) sur le thème :

«La qualité des maisons individuelles : au-delà de l'enjeu environnemental, mieux maîtriser vos risques contractuels et techniques». Elle est ouverte à tous les professionnels et aux membres des ADIL qui peuvent d'ores et déjà s'inscrire auprès de l'ADIL de la Vienne (administration@adil86.com).

Les ADIL et le Dallo

Dès la parution de la loi sur le droit au logement opposable, le réseau des ADIL s'est attaché à informer le public, mais aussi l'ensemble de ses partenaires sur ce nouveau droit, ses bénéficiaires et les recours possibles devant la commission de médiation.

La mise en œuvre de la loi DALO a généré en 2008 3.400 consultations réparties de façon très hétérogène selon les ADIL.

Un aspect de l'intervention du réseau des ADIL consiste à organiser des sessions de formation sur la pratique de la loi DALO à l'attention des travailleurs sociaux et des associations. Pour le premier semestre 2009, 30 ADIL ont assuré ces formations principalement en direction des travailleurs sociaux, mais également en direction des associations d'insertion et de divers partenaires de l'ADIL (soit 1600 professionnels du logement). Dans certains départements les dispositifs de (re)logement fonctionnent de telle façon qu'il y a peu de dossiers DALO ; les propositions d'organisation de journées d'information ont dans ces cas peu d'échos de la part des partenaires qui pourraient être concernés.

Le rapport de Paul Bouchet sur les moyens de faciliter les démarches des personnes relevant du DALO a conduit à poursuivre et à multiplier de telles formations. L'ANIL vient d'élaborer avec l'appui d'un groupe d'ADIL, des outils spécifiques : un programme type d'une journée de formation ainsi que les supports associés. Un bilan sera établi à la fin de 2009.

Certaines ADIL (Hérault, Seine-Saint-Denis, Val-de-Marne, Paris) ont en outre accepté d'apporter leur expertise juridique, économique et financière à la mise en œuvre du droit au logement opposable en effectuant l'instruction des dossiers soumis à la commission de médiation.

Soulignons que pour ce qui concerne le logement des personnes défavorisées, les ADIL réalisent la même démarche de formation en matière de prévention des expulsions et de lutte contre l'habitat indigne.



ETUDES & COMMENTAIRES



DE L'ANIL ET DES ADIL

Le recours aux prêts garantis peut-il améliorer la sécurisation des opérations en Pass-Foncier® ?

Le Pass-Foncier est assorti de deux dispositifs de sécurisation : la garantie de rachat et, si les ressources sont inférieures à un plafond, la garantie de relogement. Le droit à la garantie de rachat est lié à des conditions précises : que l'emprunteur occupe le logement à titre de résidence principale, que ses difficultés résultent d'un incident de la vie : décès, décès d'un proche occupant le

logement, chômage de longue durée ou invalidité, que son taux d'effort soit supérieur ou égal à 40%, qu'il soit de bonne foi. La mobilité professionnelle contrainte ne figure pas parmi les conditions ouvrant droit à la garantie de rachat.

Lorsque ces conditions sont réunies, le CIL s'engage à racheter le logement pendant la durée de différé du prêt Pass-Foncier à hauteur de 80% du prix d'achat initial, décoté de 1,5% par an à compter de la sixième année.

Cette garantie peut-elle être améliorée en l'associant aux garanties offertes par le recours aux prêts garantis par le nouveau FGAS, prêt d'accession sociale et prêt à taux zéro garanti ?

► Le risque de perte sur revente

La garantie de rachat ne place pas le particulier à l'abri du risque d'avoir à faire face à une dette résiduelle en cas de rachat. Son principal intérêt est l'assurance de pouvoir trouver un acheteur à un prix minimum.

Effet de la garantie de rachat dans une opération avec Pass-Foncier

Coût total 151 550 € (Economie de TVA : 15 370 €)

Coût hors frais 148 000 €

Financement	Montant	Taux (%)	Durée	Différé
Apport personnel	0			
Subvention coll locale	3 000			
Prêt bancaire	85 750	5,0%	30 ans	-
Prêt taux zéro majoré	36 400	0%	30 ans	18 ans
Prêt Pass-foncier	26 400	2,5%	34 ans	25 ans

Valeur de rachat à la valeur garantie(*) et capital restant dû

Année	Valeur de rachat	CRD	Solde
1	118 400	146 308	-27 908
2	118 400	143 950	-25 550
3	118 400	141 472	-23 072
4	118 400	138 868	-20 468
5	118 400	136 130	-17 730
6	116 624	133 252	-16 628
7	114 848	130 227	-15 379
8	113 072	127 047	-13 975
9	111 296	123 704	-12 408
10	109 520	120 191	-10 671
11	107 744	116 497	-8 753
12	105 968	112 615	-6 647
13	104 192	108 534	-4 342
14	102 416	104 244	-1 828
15	100 640	99 735	905
16	98 864	94 995	3 869
17	97 088	90 012	7 076
18	95 312	84 775	10 537
19	93 536	79 340	14 196
20	91 760	73 783	17 977
21	89 984	68 096	21 888
22	88 208	62 273	25 935
23	86 432	56 308	30 124
24	84 656	50 192	34 464
25	82 880	43 919	38 961
26	81 104	38 026	43 078
27	79 328	32 000	47 328
28	77 552	25 834	51 718
29	75 776	19 521	56 255
30	74 000	13 056	60 944
31	72 224	10 009	62 215
32	70 448	6 821	63 627
33	68 672	3 487	65 185
34	66 896	0	66 896

(*) décote de 20% immédiate + 1,5%/an à compter de la 6^{ème} année

► La garantie complémentaire offerte par le nouveau FGAS
La dette résiduelle pourrait-elle être effacée si le financement principal est un PAS garanti par le nouveau

FGAS et si le PTZ doublé et majoré est également garanti par le nouveau FGAS ?

Le PAS, le PTZ, s'il est garanti, et le Pass-Foncier bénéficient d'une hypothèque de premier rang partagée/conjointe. La dette résiduelle à l'égard du 1%

restera exigible. Ce serait également le cas de la dette à l'égard de la collectivité locale dans le cas, qu'il est souhaitable de déconseiller, où l'aide de la collectivité locale prend la forme d'un prêt.

Si les prêts garantis (PAS + PTZ garantis) supportent une perte, il conviendra de s'assurer que l'effacement de la dette résiduelle du particulier sera accordé. Le non-effacement de la dette, lequel ne peut s'envisager qu'en cas de procédure judiciaire, est soumis à l'accord de la SGFGAS.

Dans le cas de *mobilité professionnelle contrainte*, la question de la sécurisation se pose avec encore plus d'acuité, car la garantie de rachat n'existe pas. La perte et la dette résiduelle peuvent être plus importantes puisque la vente peut se faire à un prix inférieur à 80% du prix d'origine. Dans la situation actuelle, la vente amiable pour mobilité professionnelle ne peut pas s'assimiler au cas de situation financière durablement compromise ; or c'est une condition nécessaire, en l'absence d'impayé, pour mettre en jeu la garantie dans le cas d'une vente amiable. Il faudrait pour cela aménager la définition du sinistre, ce qui supposerait la modification des conventions signées entre la SGFGAS et les établissements de crédit.

L'essor des aides locales à l'accession : recentrage vers le neuf et développement de «l'écoconditionnalité»

Les aides locales à l'accession octroyées par les communautés urbaines, communautés d'agglomération et départements dotés d'une ADIL ont considérablement évolué depuis 2007, date d'entrée en vigueur du PTZ majoré et du Pass-Foncier® dédiés au logement neuf et subordonnés à l'octroi d'une aide par une collectivité locale. En 2009, le renforcement des mesures en faveur du logement neuf dans le cadre du plan de relance a indéniablement contribué à un investissement accru des collectivités locales, les critères d'attribution des aides locales se révélant souvent plus sélectifs que les règles édictées au plan national, dans un souci de performance énergétique des logements mais aussi de maîtrise des budgets.

► *La période 2004-2007*

L'ouverture du PTZ à l'ancien sans obligation de travaux en 2005 et la reconnaissance par la loi Libertés et Responsabilités Locales d'août 2004 de la légalité des aides à l'accession sociale ont conduit une dizaine de départements mais aussi quelques communautés urbaines ou d'agglomération à proposer des prêts à taux zéro ou des subventions aux particuliers, *dédiés à l'ancien comme au neuf*, voire réservés aux seuls travaux. Dans le même temps, les prêts à faible taux octroyés par les conseils généraux, devenus moins attractifs au regard de la baisse des taux du marché, étaient

progressivement supprimés ou transformés, et les aides au seul parc neuf demeuraient exceptionnelles¹.

Une dizaine de départements et un nombre sensiblement équivalent de communautés urbaines et communautés d'agglomération ont ainsi mis en place des aides locales. A des départements au marché tendu (Ain, Alpes-Maritimes, Hérault, Ille-et-Vilaine, Paris, Hauts-de-Seine) s'ajoutent d'autres départements bretons (Morbihan, Côtes-d'Armor), terre traditionnelle d'accession, ainsi que de rares départements ruraux où l'aide locale est alors considérée comme un levier d'aménagement du territoire (par exemple aide réservée aux centres bourgs dans le Lot). Du côté des EPCI, nombre d'agglomérations ont mis l'accent sur l'amélioration du «parcours résidentiel des jeunes ménages» et la volonté de libérer des logements sociaux via notamment l'octroi de PTZ locaux².

► *Davantage de collectivités impliquées depuis 2007 et un recentrage des aides vers le neuf*

En 2007, et plus encore en 2008, une nouvelle génération d'aides locales a vu le jour, dans le sillage de l'entrée en vigueur, le 1^{er} janvier 2007, de deux nouveaux modes d'aide au logement neuf, à savoir la majoration du PTZ et la création du Pass-Foncier® permettant l'achat du seul foncier, en cas d'aide d'une collectivité locale, selon un montant fixé par l'Etat. Ainsi :

- huit départements dotés d'une ADIL ont mis en place une aide réservée au neuf ; il s'agit plutôt de chefs lieux de régions ou de départements sièges de villes à vocation régionale, de territoires limitrophes de l'Île-de-France ou frontaliers, ou bien encore de secteurs soumis à une pression touristique ; rares étant les départements ruraux où les prix du foncier demeurent abordables (Bas-Rhin, Doubs, Oise, Vendée, Maine-et-Loire, Hérault, Eure-et-Loir, Allier).

- du côté des communautés urbaines et communautés d'agglomération, une dizaine d'entre elles, plutôt situées dans l'ouest de la France se sont engagées en faveur de ce dispositif.

En 2009, une meilleure connaissance du dispositif par les collectivités locales, le renforcement des aides au neuf dans le cadre du plan de relance (doublement du PTZ) et l'ouverture du Pass-Foncier® au logement collectif ont contribué à un investissement accru des communautés urbaines ou d'agglomération. Ainsi, mi-2009, près de 2/3 d'entre elles³ ont mis en place une aide au neuf ou envisagent de le faire.

¹ Voir ANIL, «[Les aides locales à l'accession à la propriété : subventions et prêts aux particuliers des conseils généraux](#)», Habitat Actualité, octobre 2006.

² Voir ANIL, «[Les aides à l'accession à la propriété des communautés urbaines et communautés d'agglomération](#)», Habitat Actualités, juin 2008.

³ Enquête Anil-AdCF sur les politiques locales de l'habitat des agglomérations à paraître.

► *Evolution des aides et de leurs critères d'attribution : recentrage vers le neuf, éco-conditionnalité*

Plusieurs collectivités ont décidé fin 2008 de recentrer leur action vers le parc neuf, au regard de «l'effet déclencheur» de l'aide locale. En outre, l'effet des aides locales dans le parc existant est parfois jugé insatisfaisant, les ménages dits «familiaux» bénéficiaires demeurant rares. L'idée que la baisse des prix annoncée, voire amorcée, sera le meilleur moyen de «resolvabiliser» une partie de la clientèle familiale commence en outre à être évoquée.

Si les subventions allouées pour l'achat ou la construction d'un logement neuf respectent toutes le montant minimum requis pour déclencher les dispositifs nationaux (3.000 à 5.000 euros selon la composition du ménage et la localisation du logement), des critères d'éligibilité plus contraignants ont été édictés. Ces règles d'attribution des aides locales sont souvent motivées par des préoccupations environnementales ou sociologiques, mais aussi par la volonté de maîtriser le budget dévolu à ce type d'actions.

► *Les critères d'éligibilité liés au logement : montée en puissance de l'éco-conditionnalité*

Nombre de collectivités, et c'est sans doute là l'évolution la plus notable de l'année 2009, souhaitent soit réserver leurs aides à des logements dont la performance énergétique est supérieure à la norme en vigueur (respect du label Très Haute Performance énergétique ou BBC) instaurant ainsi une véritable éco-conditionnalité de l'aide locale, soit majorer le montant minimal de l'aide afin de favoriser la construction de logements neufs économes en énergie (majoration de 1000 à 2000 euros). La volonté de limiter la taille des parcelles ou de favoriser selon les cas l'individuel groupé ou le collectif relève également de préoccupations environnementales, conjuguées toutefois à des contraintes économiques, le coût du foncier dans les EPCI rendant de fait illusoire l'achat d'un grand terrain à bâtir. Il est désormais courant d'associer une superficie maximale (250, 350, 500, 750 m² selon la densité urbaine) à un prix plafond des biens ou terrains, destiné à limiter l'effet inflationniste de l'aide. Enfin on peut rattacher à l'éco-conditionnalité la volonté de réserver les aides aux ménages résidant à proximité de leur lieu de travail, afin de limiter les déplacements, coûteux en CO₂ mais aussi susceptibles de grever le budget de jeunes ménages primo-accédants.

► *La volonté de maîtriser le budget de la collectivité*

Soucieuses de ne pas être débordées par leur succès, et désireuses d'éviter l'effet d'aubaine, les collectivités adoptent deux stratégies, plusieurs EPCI ayant d'ailleurs récemment recentré leurs aides. Soit la collectivité vote un nombre d'aides précis, les candidats s'inscrivant alors dans une file d'attente, soit la collectivité édicte des critères liés au ménage restrictifs. Ainsi, réserver l'aide aux seuls locataires du parc social ou aux seuls locataires du parc privé avec enfants limite

considérablement le nombre de bénéficiaires dans les communautés aux marchés les plus tendus (ce type de critères va alors souvent de pair avec la production de programmes à prix abordables, subventionnés par la collectivité et réservés aux primo-accédants). En outre, le plafond de ressources pris en compte détermine également le budget, certaines collectivités réservant leurs aides aux primo-accédants bénéficiant d'un différé de remboursement du PTZ, limitant par là-même le volume d'aides accordé, le souci de la vocation sociale de l'aide justifiant au demeurant ce type de décisions.

► *Et le futur ?*

S'agissant de l'évolution des aides locales, l'éco-conditionnalité semble promise à un bel avenir ; la question des financements croisés devrait quant à elle donner lieu à des modifications, dans un souci d'efficacité des aides locales, mais aussi, là encore, de budgets contraints. Au jour d'aujourd'hui, rappelons que certains départements réservent leurs aides aux communes hors communautés d'agglomération ou communautés urbaines (partition entre délégataires des aides à la pierre) là où d'autres laissent à l'EPCI ou la commune le soin de compléter l'aide locale à hauteur de 50% du minimum requis, afin d'éviter toute ingérence dans la gestion communale. D'autres enfin vont plus loin, en modulant le montant de l'aide locale en fonction des tensions du marché.

Cf. *présentation des aides locales à l'accession sur le site de l'ANIL :*

<http://www.anil.org/fr/profil/vous-achetez-vous-construisez/financement/aides-des-collectivites-locales/aides-des-collectivites-locales/index.html>

Le maintien dans les lieux en tant que locataires des accédants en difficulté

Bilan de l'expérience française

Pour venir en aide aux accédants à la propriété victimes de la crise, est-il avisé de recourir aujourd'hui à la procédure mise au point en France dans les années 80 et qui consistait à racheter le logement des accédants en difficulté pour leur permettre d'en rester locataires ? Si aujourd'hui, en France, le taux des défaillances d'emprunteurs ne s'est pas accru du fait de la crise financière, comme c'est le cas dans certains pays et si le nombre de saisies est resté anecdotique, il est à craindre que dans les mois qui viennent cet état de choses se dégrade. La crise économique et la montée du chômage placeront nombre d'accédants en difficulté pour faire face à leurs échéances de remboursement. La plupart des pays ont adopté, ou s'apprentent à le faire, des dispositions pour venir en aide à des ménages victimes d'une situation dans laquelle ils ne portent aucune responsabilité⁴. Il s'agit souvent de ménages

⁴ http://www.anil.org/fileadmin/ANIL/Etudes/2009/accedants_propriete.pdf

modestes qui n'ont pu réaliser leur souhait de devenir propriétaires, que grâce à l'aide incitative de la collectivité.

► *Les dispositifs de prévention adoptés par les pays européens*

Les mesures déjà adoptées ou à l'étude ont toutes pour objectif d'aider les ménages à poursuivre leur projet ou, lorsque cela apparaît impossible, de leur permettre de se maintenir dans leur logement.

Les moyens sont principalement de deux ordres : la réduction des mensualités accompagnée d'un allongement de la durée de remboursement du prêt et, lorsque la vente est inévitable, le rachat partiel ou total du logement par un organisme d'HLM et le maintien de l'occupant en tant que locataire, formule qui s'accompagne en général d'une clause de retour éventuel au statut de l'accédant, en cas d'amélioration de la situation du ménage. Le rapport remis au président du Conseil National de l'Habitat, Michel Piron, par Michel Mouillart et Marie-Christine Caffet s'inscrit dans cette même logique, assorti de modalités qui expriment la volonté des organisations syndicales de jouer un rôle actif, grâce au 1% logement, dans la mise en œuvre du dispositif.

Rien de nouveau sous le soleil, pourrait-on dire, si ce n'est que dans les années 80, l'allègement des charges de remboursement était aisé à mettre en œuvre : la plupart des accédants modestes avaient souscrit, majoritairement auprès du Crédit Foncier, des prêts PAP, réglementés et bonifiés : l'Etat en avait unilatéralement baissé le taux en supportant le coût de la mesure. De surcroît, la plupart des autres emprunteurs avaient pu tirer parti de la baisse des taux pour renégocier leur prêt. Mais, la baisse des mensualités n'avait pas été suffisante pour permettre à tous les accédants de poursuivre leur opération, notamment ceux qui avaient des difficultés professionnelles. C'est à leur intention qu'avait été imaginé le RAPAPLA / Rachat d'un PAP par un PLA, c'est-à-dire le rachat par un organisme d'HLM au moyen d'un prêt locatif aidé d'un logement en accession financé par un prêt aidé à l'accession à la propriété.

L'objectif consistait donc à permettre à un ménage qui ne pouvait pas faire face à ses charges de remboursement de rester dans son logement en tant que locataire et de lui garantir qu'en cas de retour à meilleure fortune, il pourrait reprendre le cours de son projet d'accession. On se reportera à l'étude publiée en février 1998 avec l'ADIL de Meurthe-et-Moselle pour la description détaillée de la procédure⁵.

Depuis 1992, 213 opérations ont été conduites et réalisées dans ce département. Elles n'ont pas été cantonnées aux projets initialement financés avec des

PAP. Passée la vague des opérations des années 1980, victimes de la désinflation et des prêts à taux fixes mais à mensualités progressives, les effectifs se sont heureusement réduits, mais on a continué à recourir à ce moyen pour venir en aide à des ménages de bonne foi qui risquaient de perdre leur logement. Ainsi l'ADIL de Meurthe-et-Moselle a-t-elle accompagné 4 rachats depuis le début de 2009.

Les résultats de cette expérience justifient-ils qu'une procédure identique soit remise à l'ordre du jour pour faire face aux conséquences de la crise actuelle ? Les premières opérations sont maintenant suffisamment anciennes pour qu'il soit possible de dresser un bilan et de voir si les objectifs ont été atteints.

Les accédants devenus locataires sont-ils restés dans leur logement ? Se sont-ils acquittés de leur loyer ou les impayés locatifs ont-ils fait suite aux impayés d'accession ? Combien d'entre eux ont pu faire le chemin inverse et redevenir propriétaires ? Quels sont les ménages qui ont pu bénéficier de ces opérations ? Quels sont les opérateurs qui ont accepté de jouer le jeu ? Quelles modifications conviendrait-il d'apporter au système ?

L'ADIL de Meurthe-et-Moselle, qui a été la cheville ouvrière de ces opérations dans son département, a dressé avec l'aide de ses partenaires un bilan qui permet de répondre à ces questions.

Cinq organismes ont pratiqué de telles opérations (Meurthe & Moselle Habitat, OPH de Nancy, OPH de Toul, OPH de Lunéville, la SA Batigère) qu'ils estiment conformes à leur objet social. Leur souci est d'affirmer leur rôle social et de répondre, aujourd'hui, aux objectifs du plan départemental d'action en faveur du logement des personnes défavorisées, quant au nombre de PLA-I à réaliser.

Les données disponibles ne sont pas toutes homogènes, car les pratiques de gestion de ces opérateurs ne sont pas identiques. Cependant, les informations qu'ils ont transmises à l'ADIL et qui portent sur près de 200 opérations fournissent des ordres de grandeur satisfaisants pour répondre aux questions énoncées plus haut.

► *Accédants et opérations*

Les ménages sont majoritairement des accédants, mais les cas des propriétaires victimes d'une liquidation professionnelle ne sont pas rares ; c'est notamment la situation rencontrée par d'anciens salariés de la sidérurgie, qui se sont mis à leur compte grâce aux indemnités de licenciement et qui n'ont pas pris la précaution de mettre leur résidence principale à l'abri d'une éventuelle défaillance de leur entreprise. Parmi eux, certains sont propriétaires du logement qu'ils sont contraints de vendre à la suite de la liquidation professionnelle. On trouve également des propriétaires

⁵ <http://www.anil.org/fileadmin/ANIL/publications/Etudes/656.pdf>

libérés de tout emprunt immobilier, qui sont actionnés en garantie, parce qu'ils se sont portés caution pour l'un de leurs enfants. Ces cautionnements ont notamment été accordés dans le but de permettre à ces derniers d'obtenir un prêt pour la création d'une entreprise. En cas d'échec de l'entreprise, le créancier met en jeu la garantie, et les garants sont tenus de vendre leur résidence principale.

Les opérations concernent pour 2/3 de la construction neuve et pour 1/3 de l'achat d'ancien, mais dans les deux cas, essentiellement des maisons individuelles.

Phénomène singulier, il ne s'agit pas de sinistres précoces, puisque la moyenne de la durée qui sépare la date de l'opération de la date du rachat est de 12 ans. Les premières opérations qui ont donné lieu à rachat ont été entreprises en 1992 et les plus récentes en 2007, sachant que le plus fort contingent concerne les années 1981 à 1996. Les opérations les plus récentes sont financées en PLA-I sur 32 ans pour le logement et sur 50 ans pour le foncier (deux prêts de la Caisse des dépôts et consignations). S'y ajoutent une subvention soit de l'Etat ou de l'établissement public de coopération intercommunale qui a la compétence d'aide à la pierre (par exemple la Communauté urbaine du Grand Nancy) qui est de l'ordre de 10% à 20% du coût de l'opération, des fonds du 1% logement et des fonds propres de l'organisme, lorsque cela s'avère indispensable.

► *Les accédants défaillants deviennent-ils de bons locataires ?*

Le sentiment des organismes interrogés est que les loyers sont payés très régulièrement ; il n'est cependant pas possible de l'affirmer avec une absolue certitude car ces locataires ne font pas l'objet d'un suivi distinct des autres locataires.

► *Les conditions du retour à la propriété*

Seuls deux organismes ont assorti le contrat d'achat d'une promesse de vente permettant au locataire, à l'issue d'un délai légal de 10 ans, de redevenir propriétaire au prix du capital restant dû sur le prêt locatif. L'acte authentique prévoit également que le bénéficiaire de la promesse conservera la possibilité de lever l'option jusqu'au complet amortissement du prêt. A l'issue de l'amortissement du prêt, la vente pourra se faire pour le franc symbolique. La promesse de vente est consentie à la condition que le locataire exécute à ses frais l'ensemble des réparations locatives et de gros oeuvre. Certains locataires n'ont pas pu respecter cette obligation. C'est la raison qui incite les organismes à faire une visite des lieux, au moins une fois par an, pour s'assurer que l'entretien et les réparations sont bien assurés. Il arrive qu'un ménage ne puisse pas supporter le coût des travaux nécessaires ; l'organisme fait alors l'avance des fonds que la famille rembourse dans un délai compatible avec ses moyens, gardant ainsi le bénéfice de la promesse de vente. Les organismes qui

n'ont pas inclus une telle promesse dans le contrat ne s'interdisent pas pour autant de procéder à des ventes dans les mêmes conditions. En effet, la plupart des organismes souhaitent revendre ces logements à leurs occupants.

Le retour à la propriété peut donc survenir à l'issue du rachat du logement par le locataire ou du fait de son décès, à la condition que l'organisme ait souscrit une assurance décès au profit du locataire. C'est ce que font deux organismes, sur les cinq, qui accompagnent le rachat d'une promesse de vente.

► *Rachat volontaire et décès*

Sur 213 opérations réalisées depuis 1992, 139 ont plus de 10 ans et sont donc éligibles au rachat, dont 105 ont été le fait des deux organismes qui pratiquent de façon systématique le bail accompagné de la promesse de vente.

Seuls 25 occupants ont racheté le logement, mais il est possible que d'autres aient l'intention de le faire, après un plus long délai.

13 dossiers de locataires accédants décédés ont fait l'objet d'un traitement. Seuls 2 de ces locataires n'étaient pas couverts par l'assurance, car ils avaient été considérés comme trop âgés à la date du rachat. Deux organismes ont en effet pris la précaution de souscrire une assurance décès invalidité sur le prêt PLAI, assurance à 100% sur chacune des personnes propriétaires du logement racheté. Le coût de l'assurance (environ 3,3% par personne sur le capital emprunté) est répercuté dans le prix du loyer.

Si le décès intervient avant que le délai de 10 ans se soit écoulé depuis le rachat, l'organisme n'est pas autorisé à revendre le bien. Le loyer dû par le ou la locataire survivant sera diminué du montant correspondant à la mensualité du prêt ; de ce fait, le loyer ne comportera pratiquement plus que la part de la taxe foncière et des frais de gestion. A noter que si les deux propriétaires sont décédés, et que les enfants vivent dans le logement, il est prévu que l'organisme rétrocède le bail et la promesse de vente aux héritiers. Si le logement n'est plus occupé, l'organisme récupère la jouissance du logement et selon l'état de celui-ci et sa localisation, le revend ou le met en location en logement adapté. Si le décès se produit après 10 ans de location ou plus, la revente au locataire a lieu à l'euro symbolique.

► *Quel bilan peut-on tirer de ces 15 ans de pratique du rachat HLM ?*

Le jugement est majoritairement favorable, même si aucun ménage redevenu propriétaire ne souhaite que son expérience soit médiatisée, fût-ce à titre d'exemple. Les opérateurs estiment que nombre de locataires-accédants sont parvenus à effacer l'échec de leur opération d'accession : ils ont le sentiment d'être toujours propriétaires. Peut-être est-ce dû au fait qu'ils souhaitent et pensent possible de le redevenir et que leur situation ne constitue qu'une parenthèse dans un projet qui s'est trouvé contrarié.

C'est peut-être là qu'il faut voir la réussite de cette procédure, qui concerne des effectifs restreints et exige un accompagnement assez lourd, mais qui mérite d'être utilisée chaque fois qu'elle permet à une famille de surmonter un échec dû à des circonstances dont elle n'est pas responsable.

Les prêts aidés sont-ils trop nombreux ?

Aujourd'hui, celui qui souhaite acquérir son logement peut bénéficier d'une multiplicité d'aides, notamment sous forme de prêts hors marché ou réglementés. Ces prêts résultent d'initiatives diverses et démontrent la faveur dont bénéficie l'accession à la propriété. Il y aurait tout lieu de s'en féliciter si la multiplicité même des prêts aidés ou réglementés ne venait pas contrarier leur mise en oeuvre simultanée.

► Une offre de prêts si diversifiée ...

Peuvent être regroupés dans la catégorie «prêts nationaux» :

- Prêt conventionné et prêt PAS (conventionné sous plafond de ressources) ;
- PTZ et PTZ majoré en ZUS, PTZ majoré ENL, PTZ majoré BBC ;
- PTZ doublé pour le neuf «plan de relance» ;
- Eco et prêt à taux zéro intégré à un plan de financement d'acquisition ;
- Prêt Pass-Foncier® du 1% ;
- Prêt à taux zéro destiné aux enseignants, distribué par la Banque Postale ;
- Prêt 1% accession ;
- Prêt Pass-Foncier avec démembrement et sous forme de prêts in fine ;
- Epargne-logement, PEL et CEL ;
- PSLA / Prêt social location-accession.

Dans nombre de cas de figures, ces prêts peuvent être associés pour le financement d'une même opération.

S'ajoutent à ces prêts nationaux, ceux qui sont accordés par les collectivités locales. A noter que l'aide de la collectivité locale conditionne parfois le bénéfice de certaines aides nationales (PTZ majorés, Pass-Foncier ...).

L'ANIL s'attache, grâce aux ADIL, à recenser en permanence les aides des collectivités locales. Ces données qui évoluent très fréquemment sont rendues publiques sur le site de l'ANIL à l'adresse :

<http://www.anil.org/fr/profil/vous-achetez-vous-construisez/financement/aides-des-collectivites-locales/aides-des-collectivites-locales/index.html>

Font défaut dans cet état, les aides accordées par les mairies qui souhaitent orienter les aides qu'elles accordent aux seuls habitants de la commune.

... qu'il s'avère parfois difficile d'en tirer parti.

Il ne faut jamais oublier que le prêt est un produit «industriel» et que les plans de financement des projets des particuliers sont majoritairement montés par des

banques généralistes dont les guichetiers ont à connaître des produits beaucoup plus divers que ceux qui concernent le seul domaine du logement.

Les ADIL constatent tous les jours que les agents des établissements de crédit ne connaissent pas toutes les aides dont pourraient bénéficier leurs clients.

De surcroît, moins un prêt est connu, plus son intégration à un plan de financement s'avère délicate. Tous les établissements de crédit mettent à la disposition de leurs agents des systèmes informatiques d'instruction automatique des demandes de prêts. Les produits nationaux, comme le PTZ sont évidemment inclus dans tous ces logiciels. En revanche, la plupart des banques refuseront de réaliser l'investissement informatique nécessaire à l'instruction d'un prêt, à taux zéro par exemple, accordé par une collectivité locale particulière et qui ne concernera que quelques prêts. L'agent qui veut permettre à son client de bénéficier d'un tel prêt local, devra monter le plan de financement «à la main».

Il lui faudra d'autant plus de dévouement que c'est essentiellement sur le prêt concurrentiel que la banque «fait de la marge». Il y a fort à parier que seuls les établissements spécialisés, habitués à gérer la complexité, s'intéresseront à ce type de produit et la concurrence en sera atténuée. C'est ce qui avait conduit l'ANIL, dans un document édité à l'attention des collectivités locales qui souhaitaient aider l'accession, à préconiser la prime plutôt que le prêt.

Mais les difficultés ne s'arrêtent pas là. L'établissement qui veut permettre au particulier de bénéficier de tous les prêts les plus avantageux auxquels il a droit, rencontre des problèmes pour les associer : les zonages, les plafonds de ressources, les modalités d'appréciation des ressources et de la situation du demandeur ne sont pas communs à tous ces prêts ; les durées sont difficilement conciliables et lorsque l'aide est particulièrement efficace, comme avec le PTZ doublé et majoré, il est difficile d'en tirer parti et de lisser le prêt sans entrainer de périodes où le cumul des remboursements est insupportable pour l'accédant. Les mêmes observations pourraient être faites pour les prêts «développement durable».

La complexité ne rebute pas les ADIL; elles ont pour mission de permettre au particulier de la surmonter, mais il reste que le système mériterait d'être simplifié.

▼

DE NOS PARTENAIRES

RSA et aides auprès des CCAS : des situations de précarité croissantes

(L'e-essentiel de la CAF, septembre 2009, enquête CCAS et Gazette Santé-social)

Entré en vigueur le 1^{er} juin 2009 en France métropolitaine, le revenu de solidarité active (RSA) concernait, au bout d'un mois de mise en œuvre, près de 1,5 millions de foyers allocataires, soit, en ajoutant les ayants droits, 3,1 millions de personnes couvertes par la prestation. Quelques 80% des bénéficiaires sont d'anciens allocataires du RMI (60%) ou de l'Allocation Parent Isolé (API, 20%), qui ont basculé automatiquement dans le dispositif en juin 2009 ; s'y ajoute 20% de nouveaux allocataires, dont une large part dispose de revenus d'activité. Les allocataires du RSA «activité seul», dont les ressources sont inférieures au revenu garanti, perçoivent à ce titre une moyenne de 200 euros par mois, là où les allocataires du RSA sans

revenu d'activité perçoivent en moyenne 400 à 450 euros.

Compte-tenu de l'accroissement continu des demandes de RSA, la CNAF souligne que le RSA généralisé pourrait concerner, conformément aux estimations initiales, près de 3 millions de ménages, soit un peu plus d'un million d'anciens bénéficiaires du RMI et de l'API et près de deux millions de travailleurs pauvres.

L'enquête récemment menée par l'Union des Centres communaux d'action sociale (CCAS) met aussi l'accent sur le renforcement de demandes d'aides sociales. 75% des CCAS ayant répondu à l'enquête font ainsi état de sollicitations en hausse, émanant dans 1 cas sur 5 de personnes jusqu'alors inconnues des CCAS, dont nombre sont en situation d'emploi. Les factures d'énergie et les loyers figurent respectivement pour 44% et 36% des difficultés quotidiennes évoquées par les demandeurs.

Dans un tel contexte, les ADIL, fortement mobilisées dans la prévention des impayés de charges et de loyers, ainsi que des mensualités d'accession vont évidemment renforcer leur action.



ACTUALITE JURIDIQUE

▼

FINANCEMENT

PASS-FONCIER® / sécurisation des opérations / garanties de rachat et de relogement (arrêté du 10.8.09 : JO du 12.8.09)

Pendant la durée initiale du bail à construction ou pendant la durée du différé d'amortissement dans le cas du prêt Pass-Foncier, l'accédant confronté à un accident de la vie bénéficie d'une garantie de rachat de son logement et, lorsque ses ressources sont inférieures à un certain niveau, d'une garantie de relogement. L'arrêté fixe les conditions dans lesquelles ces deux garanties sont accordées par le collecteur (CIL) ou par la personne morale avec laquelle l'organisme collecteur a conclu une convention à cet effet. Les conditions de ces garanties figurent selon le cas, dans le contrat de prêt ou dans le bail à construction :

- le logement doit être occupé à titre de résidence principale ;
- un accident de la vie (décès, chômage de plus d'un an ou invalidité) survient pendant la durée initiale du bail à construction ou pendant la période de différé du prêt.

Ces faits générateurs des garanties doivent concerner l'accédant, à l'exception du décès qui peut, outre l'accédant, concerner le cas échéant le conjoint, le concubin ou le partenaire pacsé de l'accédant ou un descendant direct occupant le logement avec l'accédant ;

- le taux d'effort (pourcentage des charges de remboursement et charges immobilières par rapport aux ressources) est supérieur ou égal à 40% ;
- le demandeur doit être de bonne foi.

En cas de décès de l'accédant, le bénéfice des garanties est ouvert à son conjoint, partenaire pacsé, concubin ou à défaut à ses descendants directs dès lors qu'ils occupaient le logement avec lui.

► Garantie de rachat

Le rachat du logement se fait à hauteur de 80% du montant total d'opération (au sens de la réglementation du Prêt à 0%) ou en cas de location-accession, du prix arrêté lors de la levée d'option. Ce prix de rachat est diminué de 1,5% au plus par an à compter de la sixième année. En outre une minoration pour frais de réparations rendues nécessaires du fait de dégradations qui ne relèvent pas de l'usage normal du logement ou de la vétusté peut être pratiquée.

► Garantie de relogement

Cette garantie est réservée aux accédants dont les ressources ne dépassent pas les plafonds ouvrant droit à un logement HLM (plafonds PLUS, prêt locatif à usage social). En cas de décès de l'accédant, les conditions de ressources doivent être respectées par le bénéficiaire de la garantie : conjoint, partenaire pacsé ou concubin, ou, en l'absence de conjoint, de partenaire pacsé ou de

⁶ ® Pass-Foncier est une marque déposée par le 1% Logement.

concubin, par les descendants directs occupant le logement.

La garantie consiste pour le CIL (ou la personne morale avec laquelle une convention a été conclue) à proposer à l'accédant, trois offres de relogement correspondant à ses besoins et possibilités dans un délai de six mois à compter de la demande de mise en jeu des garanties. Le demandeur dispose d'un délai d'un mois à compter de chacune des offres pour l'accepter. S'il n'en accepte aucune, la garantie de relogement cesse de s'appliquer.

La mise en jeu des garanties est demandée par lettre recommandée avec accusé de réception et doit intervenir dans le délai d'un an suivant le fait générateur. Si l'accédant bénéficie d'un prêt à taux nul du 1% Logement pour alléger temporairement ses charges de logement, le délai d'un an est suspendu pour la durée pendant laquelle le prêt à taux nul est versé à l'accédant. Il reprend pour la durée restante à compter de la fin de la période de versement du prêt à taux nul.

DOM / 1 % logement / territoires présentant une situation particulièrement difficile (arrêté du 14.8.09 : JO du 9.9.09)

Le décret du 22 juin 2009 a prévu des interventions spécifiques du 1% logement sur des territoires présentant une situation particulièrement difficile sur le plan du logement (CCH : R.313-19.3. VI). Les aides consistent notamment en des prêts ou des subventions pour favoriser en particulier l'accession sociale à la propriété et le développement de la production de logements locatifs sociaux, le financement d'activités d'ingénierie et d'accompagnement social dans le domaine du logement.

L'arrêté fixe la liste des territoires présentant une situation particulièrement difficile sur le plan du logement. Il s'agit des départements de la Guadeloupe, de la Martinique, de la Guyane et de la Réunion.

PTZ pour les enseignants

A compter du 25 septembre 2009, les enseignants (fonctionnaires du public ou maîtres de l'enseignement privé sous contrat) qui accèdent à la propriété à l'occasion d'une première affectation ou qui déménagent dans le cadre d'une mobilité professionnelle peuvent bénéficier d'un prêt à taux zéro spécifique.

Dans le cadre d'une primo-accession, le montant maximum du prêt (par enseignant éligible) est de 30.000 €. Dans le cadre d'une opération d'achat revente, le montant maximum du prêt (par enseignant éligible) est de 15.000 €. La durée du prêt est comprise entre 2 et 10 ans.

Le prêt est cumulable avec les autres prêts (PTZ, PAS...) et distribué par la Banque postale.

Eco-PRET

■ Questions réponses DHUP sur l'Eco-prêt (juillet 2009)

Pour faciliter la diffusion de l'Eco-prêt destiné à inciter les propriétaires (occupants ou bailleurs) à effectuer des travaux d'amélioration de la performance énergétique dans des bâtiments achevés avant le 1^{er} janvier 1990 à usage de résidence principale, une première série de questions-réponses élaborée par l'administration en concertation avec les établissements de crédit, les professionnels, l'Ademe et l'ANIL est accessible sur le site du MEEDDM et de la SGFGAS.

■ Travaux commencés avant l'entrée en vigueur de l'Eco-prêt (Rép. Min. : JO Sénat du 20.8.09)

L'Eco-prêt à taux zéro, instauré par la loi de finances pour 2009 (article 99) n'est entré en vigueur que le 1^{er} avril 2009. Pour répondre à la préoccupation de particuliers ayant débuté des travaux éligibles à l'éco-prêt antérieurement à l'entrée en vigueur du dispositif, il a été admis par dérogation pour les avances émises jusqu'au 30 juin 2009, que les travaux pouvaient avoir été commencés à compter du 1^{er} mars 2009 (décret du 30.3.09 : art. 4). Toutes les offres émises jusqu'au 30 juin 2009 pouvaient donc financer des travaux éligibles à l'Eco-prêt commencés à partir du 1^{er} mars, qu'ils soient ou non achevés à la date d'émission de l'offre de prêt. Par ailleurs, le particulier ayant souscrit un prêt à taux de marché avant l'entrée en vigueur du dispositif, mais n'ayant pas à ce jour démarré les travaux, conserve la possibilité, dans le cadre des relations commerciales qu'il entretient avec sa banque, de proposer à celle-ci soit le remboursement du prêt souscrit (s'il y a déjà eu déblocage de fonds), soit son annulation, pour souscrire un Eco-prêt.

APL : AL

■ APL/AL / recouvrement des indus

(décret du 21.7.09 : JO du 22.7.09)

Ce décret est pris en application de l'article 118 de la loi de financement de la sécurité sociale pour 2009 qui prévoyait qu'à compter du 1^{er} janvier 2009, le recouvrement de l'indu d'une aide versée par les CAF pouvait se faire sur un autre type d'aide (cf. [Habitat Actualité n° 107](#)).

Rappelons que par principe, l'indu non contesté par l'allocataire était récupéré par retenues sur les allocations de même nature à venir, ou par remboursement intégral de la dette si l'allocataire optait pour cette solution.

Ce décret vient préciser les conditions dans lesquelles le recouvrement sur d'autres aides est possible (CCH : art. D 553-4 nouveau).

Lorsque l'indu a été constitué au titre d'une prestation qui a cessé, ou d'une prestation dont le montant est insuffisant pour permettre une déduction par retenue

mensuelle, le recouvrement de l'indu peut se faire sur les autres aides versées par la CAF (prestations familiales, APL, AL, allocation adulte handicapé). Dans ce cas, la retenue mensuelle peut être réalisée prioritairement sur les prestations à échoir versées directement au débiteur.

En cas d'indus multiples, une seule retenue mensuelle peut être opérée sur les prestations à échoir. Dans ce cas, chaque indu est recouvré par ordre d'ancienneté. Si toutefois, des indus multiples sont constatés à la même date, la priorité s'exerce sur l'indu dont le montant est le plus faible.

Par exemple, si un allocataire reçoit un trop perçu d'APL locative (alors que cette prestation avait cessé), le recouvrement peut se faire sur l'allocation adulte handicapé (AAH). La retenue mensuelle se fait sur l'AAH à venir.

Ces dispositions sont applicables en métropole et dans les DOM pour les indus notifiés à compter du 23 juillet 2009 ainsi que ceux en recouvrement à cette date.

■ **AL / ressources prises en compte pour le calcul** (décret du 20.8.09 : JO du 21.8.09)

La référence à la prime de retour à l'emploi et au RMI étant supprimée de l'article D.542-10 du code de la sécurité sociale, ils ne sont plus pris en compte pour le décompte des ressources dans le calcul de l'allocation logement. Par ailleurs, et à compter du 1^{er} janvier 2012, les modalités de calcul de la participation personnelle changeront pour les bénéficiaires de l'ALF, allocation logement à caractère familial, (à l'exclusion des accédants à la propriété et des étudiants logés en résidence universitaire). Ce décret n'est pas applicable aux DOM.

Livret A / CEL / rémunération des fonds

(arrêté du 23.7.09 : JO du 28.7.09)

Le taux d'intérêt du livret A (1,25% à compter du 1.8.09, contre 1,75% depuis le 1^{er} mai) et des autres produits d'épargne réglementée sont fixés pour la période du 1^{er} août 2009 au 31 janvier 2010.

Le taux de rémunération du compte épargne logement est fixé à 0,75% (contre 1,25 depuis le 1^{er} février 2009), celui du livret développement durable à 1,25%.

Pour mémoire, les taux d'intérêt du PLS, du PLI et du PSLA sont indexés sur le taux du livret A.

Anah : simplification du dispositif d'octroi des aides / nouveaux bénéficiaires / avance....

(décret du 4.9.09 : JO du 5.9.09 ; CA Anah du 12.5.09)

Dans le cadre du plan de relance de l'économie, un décret du 4 septembre 2009 modifie le dispositif d'octroi des aides de l'Anah et facilite le lancement des travaux en mettant en place le versement d'avance au profit de certains bénéficiaires. Le décret tient également compte de l'évolution des missions et de l'organisation de l'Anah résultant de la loi du 25 mars 2009 (loi MLLE) et de la loi du 17 février 2009 pour

l'accélération des programmes de construction et d'investissements publics et privés. Par ailleurs, il a été procédé par le conseil d'administration à une mise en cohérence du règlement général de l'agence (RGA) avec les nouvelles dispositions réglementaires ainsi qu'à l'adaptation de certains points de la réglementation Anah. Ces modifications seront applicables dès la publication au journal officiel de l'arrêté portant approbation des modifications du règlement général de l'Anah.

■ **Nouvelles compétences exclusivement consultatives des CLAH**

Jusqu'ici, il existait une commission locale de l'amélioration de l'habitat (CLAH) en présence d'une convention de délégation de compétences et une commission d'amélioration de l'habitat (CAH) hors de ces territoires. Le décret supprime le pouvoir décisionnaire des anciennes CAH et le caractère systématique de l'avis préalable de la CLAH. Désormais, les nouvelles compétences exclusivement consultatives de la commission locale de l'amélioration de l'habitat sont alignées, que le territoire soit ou non couvert par une délégation de compétences.

Ainsi, la commission est notamment consultée sur :

- les demandes de subvention pour lesquelles le règlement intérieur prévoit que l'avis de la commission est requis ;
- l'aide au syndicat des copropriétaires avec cumul d'aides individuelles ;
- l'aide aux établissements publics d'aménagement ;
- le programme d'actions établi par l'autorité décisionnaire ;
- les décisions d'annulation, de retrait, de reversement des subventions et les recours gracieux.

Les dispositions relatives aux CLAH sont applicables à compter du 6 octobre prochain.

■ **Décisions d'octroi des subventions et programme d'action territorial**

A compter du 6 octobre 2009, les décisions d'octroi des subventions (qui se font selon le cas dans la limite des autorisations d'engagement annuelles prévues par la convention de délégation ou notifiées par le délégué régional) relèvent du préfet (délégué local de l'Anah dans le département depuis la loi MLLE) hors des territoires couverts par une délégation de compétence et du délégataire, par délégation de l'Anah, en présence d'une délégation de compétences. Dans un certain nombre de cas, l'avis de la CLAH sera un préalable à la décision (cf. [§ Nouvelles compétences exclusivement consultatives des CLAH](#)).

Les prises de décision se font dans le cadre d'un programme d'action dont l'importance est renforcée. Ce programme est établi, selon le cas, par le délégataire ou le Préfet et devient le cadre de référence local pour l'attribution des subventions. Il fixe les priorités d'intervention et les critères de sélectivité des projets. Ces priorités peuvent être thématiques, territoriales ou particulièrement ciblées sur certaines catégories de

bénéficiaires en fonction de critères liés aux revenus des demandeurs, de critères géographiques ou de conditions de location acceptées par les propriétaires, notamment du niveau des loyers pratiqués. L'application des priorités peut conduire à fixer des conditions de recevabilité, d'éligibilité ou de calcul de l'aide plus restrictives que celles fixées par le conseil d'administration de l'Anah. Le document contient également le régime financier des aides et le niveau des loyers applicables par secteur géographique pour le conventionnement avec travaux.

Comme précédemment, les décisions sont toujours prises au regard de l'intérêt du projet sur le plan économique, social, environnemental et technique. L'aide peut faire l'objet d'un refus, d'une minoration, ou être soumise à des conditions supplémentaires ayant trait à la consistance du projet ou à des engagements particuliers du propriétaire.

■ **Elargissement du champ d'intervention de l'Anah**

Aide aux syndicats de copropriétaires

Plusieurs aménagements concernent immédiatement les aides de l'agence aux syndicats des copropriétaires.

► *Aide aux syndicats de copropriétaires sur la base d'un rapport d'analyse de l'insalubrité*

Jusqu'ici, un syndicat de copropriétaires pouvait bénéficier d'une subvention dans un certain nombre de cas et notamment pour l'ensemble des mesures prescrites sur l'immeuble par un arrêté d'insalubrité ou de péril.

Depuis le 6 septembre 2009, et afin qu'un nombre plus important de copropriétés bénéficie des aides de l'agence en cas d'insalubrité, le caractère indigne du logement ou des immeubles peut être apprécié sur la base d'un rapport d'analyse de l'insalubrité et en dehors de toute procédure coercitive. Cette situation concerne des immeubles qui bien que ne faisant pas l'objet d'un arrêté d'insalubrité, présentent un niveau de dégradation du bâtiment comparable à celui observé dans le cadre d'un arrêté.

Au vu du rapport obligatoire d'analyse de l'insalubrité (son contenu correspond à celui fixé par la grille d'insalubrité prévue dans l'instruction du 31.12.07) et de cotation qui en découle, l'autorité décisionnaire décide si le bien relève d'une situation d'insalubrité et fixe son financement dans les conditions et limites définies par le conseil d'administration.

► *Cumul possible de l'aide au syndicat des copropriétaires avec l'aide individuelle à des copropriétaires*
Jusqu'alors, l'attribution de la subvention au syndicat des copropriétaires ne pouvait pas être cumulée, pour les mêmes travaux, avec des aides individuelles. Depuis le 6 septembre, le cumul aide individuelle et aide au syndicat des copropriétaires est possible dans la limite du montant maximum susceptible d'être versé au seul syndicat. Les modalités précises (étude sur la situation par un opérateur de suivi animation d'une OPAH ou par

un mandataire de la copropriété, avis préalable de la CLAH ...) sont prévues au RGA. Les copropriétaires qui bénéficient d'une aide individuelle sont soumis aux engagements de droit commun (conditions d'occupation notamment).

Par ailleurs le syndicat des copropriétaires peut bénéficier temporairement d'une avance sur subvention (cf. infra).

Nouveaux bénéficiaires des aides de l'Anah

Les établissements publics d'aménagement peuvent désormais bénéficier des aides de l'agence pour l'amélioration des logements qu'ils acquièrent dans le cadre d'un dispositif coordonné d'intervention immobilière et foncière approuvé par les ministres en charge de l'urbanisme et du logement.

Enfin les propriétaires et gestionnaires de structures d'hébergement peuvent, dans des conditions prévues à son règlement général, bénéficier d'aides de l'agence pour les opérations d'amélioration ou d'humanisation, la loi MLLE ayant déjà complété les missions de l'Anah sur ce point.

■ **Avance sur subvention**

Afin de faciliter la mise en œuvre rapide du plan de relance, une avance sur subvention peut être versée par l'Anah dès la décision attributive de subvention aux :

- propriétaires occupants et assimilés ;
- syndicats de copropriétaires ;
- structures d'hébergement.

Le montant de cette avance ne peut pas excéder, selon le cas, 70% du montant prévisionnel de l'aide (pour les propriétaires occupants) ou 40% du montant prévisionnel de l'aide (pour les syndicats de copropriétaires et structures d'hébergement). La demande d'avance doit se faire avant le début des travaux, soit dans le dossier de demande de subvention, soit au moment de la réception de la notification de la décision attributive de subvention. Les pièces à joindre à la demande sont prévues dans l'annexe au règlement général de l'Anah. L'avance n'est pas de plein droit.

Les travaux doivent débuter dans un délai de 6 mois à compter de la date de la notification de la décision attributive de subvention, sauf cas exceptionnels pour lesquels un délai supplémentaire de 6 mois maximum peut être accordé.

Le dispositif est encadré dans le temps. L'avance concerne les subventions accordées à compter du 1^{er} janvier 2009 qui n'ont fait ni l'objet d'un commencement d'exécution ni d'un versement d'acompte. Les demandes d'avance peuvent être présentées jusqu'au 1^{er} juillet 2010 (cette date pouvant être avancée en fonction de la situation de trésorerie de l'Anah).

■ **Cumul PTZ / subvention Anah**

Pour les propriétaires occupants et en dehors du cas où le cumul est déjà prévu par les textes (travaux

d'adaptation au handicap), le délai pendant lequel le cumul des aides de l'Anah avec les autres aides à la pierre est prohibé est ramené à 5 ans (contre 10 auparavant). Cette mesure est applicable à compter du 6 septembre 2009.

Responsabilité du banquier / point de départ du délai de prescription (Cass. Civ I : 9.7.09)

Dans une affaire rendue sous l'ancien régime de la prescription (délai de 10 ans et point de départ du délai non prévu par le législateur), la Cour de cassation juge qu'en matière de crédit immobilier, l'action en responsabilité du banquier pour soutien abusif à un emprunteur court à compter de la réalisation du dommage ou de la date à laquelle il est révélé à la victime si celle-ci établit qu'elle n'en avait pas eu précédemment connaissance. Plus précisément et compte tenu du fait que l'emprunteur était en mesure de se rendre compte du caractère abusif des prêts dès les premières difficultés de remboursement, c'est à compter de cette période que le délai de prescription a commencé à courir. La solution ne devrait pas être différente sous le nouveau régime de prescription. Pour mémoire, le législateur a ramené le délai de dix à cinq ans et a prévu que le point de départ du délai court du jour où le titulaire du droit a connu ou aurait dû connaître les faits permettant de l'exercer.

Assurances sur la vie et assurances d'emprunt immobilier en cas de décès (Rép. Min : JO Sénat du 2.7.09)

Il est rappelé que, lors de la mise en jeu de l'assurance décès emprunteur, l'établissement de crédit bloque les prélèvements d'échéances dans l'attente de la décision de l'assureur. Le délai de réponse n'est pas réglementé, mais les compagnies d'assurance s'engagent à répondre dans un délai rapide après réception du dossier complet. Le survivant coemprunteur est redevable seulement du paiement des échéances correspondant à sa quote-part. L'assureur assure le paiement du capital restant dû à hauteur du pourcentage assuré, calculé à la date du décès, y compris les intérêts courus entre la date du décès et celle du dernier remboursement. Aucun intérêt supplémentaire n'est dû au prêteur par le coemprunteur survivant.

Action en matière de crédit immobilier / prescription (Rép. Min : JO AN du 21.4.09)

La loi du 17 juin 2008 portant réforme de la prescription en matière civile a introduit une nouvelle disposition dans le code de la consommation qui prévoit que l'action des professionnels pour les biens ou les services qu'ils fournissent aux consommateurs se prescrit par 2 ans (art. L.137-2). Une réponse ministérielle du 21 avril 2009 précise que cette prescription s'applique à l'action des professionnels en matière de crédit immobilier, un crédit immobilier

constituant, sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux, un service fourni par un professionnel, le banquier.

Pour l'action intentée par un emprunteur contre un banquier, non envisagée dans cette réponse, il sera fait application de la prescription prévue pour les actes faits entre un commerçant et un non commerçant, c'est-à-dire celle de l'article L.110-4 du code de commerce. Elle est passée de 10 à 5 ans depuis la loi du 17 juin 2008.

Accédants en difficulté / procédures de saisie immobilière (circulaire du 20.3.09 : BO justice 30.4.09)

La saisie immobilière et la distribution du prix d'un immeuble ont été réformées par l'ordonnance du 21 avril 2006 et le décret du 27 juillet 2006. Une circulaire du 14 novembre 2006 en présente les dispositions. Suite à l'ordonnance du 18 décembre 2008 portant réforme du droit des entreprises en difficulté, les procédures de saisie immobilière et de distribution du prix d'un immeuble ont été modifiées par un décret du 12 février 2009.

La circulaire du 20 mars 2009 relative aux procédures de saisie immobilière, de distribution du prix d'un immeuble et de vente des immeubles d'une personne faisant l'objet d'une procédure collective, donne des précisions sur les procédures de saisie immobilière et de distribution du prix d'un immeuble. Elle ne remet pas en cause la circulaire du 14 novembre 2006 mais procède à quelques ajustements. Les principaux points sur lesquels sont apportées des précisions concernent :

- la notification et l'appel des décisions du juge de l'exécution ;
- les diligences à la charge des parties ;
- le paiement du prix et des frais de la vente par l'adjudicataire ;
- la distribution du prix de vente.

Enfin la circulaire explicite les modifications rédactionnelles réalisées par le décret du 27 juillet 2006.



FISCALITE

Réduction d'impôt «Scellier» / justificatifs à fournir (décret du 8.7.09 : JO du 10.7.09)

Ce décret précise quels sont les documents que doit joindre le contribuable à sa déclaration de revenus de l'année d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition, si elle est postérieure, pour bénéficier de la réduction d'impôt «Scellier» (CGI : art. 199 septvicies). L'option doit être formulée dans une note annexe conforme à un formulaire type comportant :

- l'identité et l'adresse du contribuable ;
- l'adresse du logement concerné, sa date d'acquisition ou d'achèvement, la date de sa première

- location et la surface à prendre en compte pour l'appréciation du plafond de loyer ;
- le montant du loyer mensuel ;
- l'engagement de louer le logement nu à usage d'habitation principale pendant une durée minimale de neuf ans.

Le contribuable doit également fournir une copie du bail, ainsi que, le cas échéant, une copie de la déclaration d'ouverture de chantier et de la déclaration d'achèvement des travaux (pour les immeubles que le contribuable fait construire).

Pour les logements vétustes que le contribuable acquiert en vue de les réhabiliter, celui-ci doit fournir également un état descriptif du logement et une attestation établis par un professionnel avant et après réalisation des travaux.

Il s'agit des mêmes justificatifs qu'il convient de fournir pour le dispositif «Robien recentré».

Pour mémoire, pour bénéficier de la réduction d'impôt, le contribuable devra également justifier du respect des normes en vigueur relatives aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique.

Mais le contribuable devra justifier du respect de cette condition selon des modalités définies par un décret ultérieur (qui devrait paraître à l'automne 2009), à compter de son entrée en vigueur, et au plus tard le 1^{er} janvier 2010.

Le respect de cette éco-conditionnalité n'a donc pas encore à être justifié dans la déclaration de revenus pour bénéficier de l'avantage fiscal.

Crédit d'impôt / Eco-prêt à taux zéro

(instruction fiscale : BOI du 6.8.09)

L'instruction est plutôt destinée aux banques puisqu'elle apporte des précisions sur les modalités d'application du crédit d'impôt dont ces établissements peuvent bénéficier en cas de distribution de l'Eco-prêt (fait générateur, calcul, règles d'imputation...). Il est néanmoins rappelé quels peuvent être les bénéficiaires de l'avance remboursable, les logements éligibles, les différentes possibilités de cumul (prêt à 0%, prêts conventionnés, prêts d'épargne logement, aides de l'Anah, crédit d'impôt «développement durable») ou encore les justificatifs à fournir par l'emprunteur. L'instruction précise également qu'un même éco-prêt à taux zéro ne peut financer que les travaux portant sur un même logement. Ainsi, dans le cas de deux logements distincts, il n'est pas possible de transférer le financement d'une partie des dépenses d'un logement vers l'Eco-prêt à taux zéro correspondant à l'autre logement.

Crédit d'impôt / dépenses liées aux économies d'énergie

(Rép. Min : JO AN du 30.6.09)

Le bénéfice du crédit d'impôt «développement durable» n'est pas remis en cause dans trois cas particuliers :

- lorsque l'acquisition et la pose des équipements sont effectuées par un entrepreneur individuel dans sa

propre habitation, toutes autres conditions par ailleurs étant remplies ;

- lorsque l'entreprise facture des matériaux éligibles au crédit d'impôt mais avec la mention «pose gratuite» ou avec une main d'œuvre facturée à un prix symbolique, toutes autres conditions par ailleurs étant remplies ;

- et lorsque la pose et la fourniture du matériel sont réalisées par une entreprise étrangère et la facture est rédigée en langue étrangère.

Bic / dispositions particulières / location en meublé

(instruction fiscale : BOI du 30.7.09)

Le régime fiscal de la location meublée a été aménagé par la loi de finances pour 2009 et la loi de finances rectificative pour 2009. Ont notamment été modifiées les conditions à satisfaire pour que la location meublée soit exercée à titre professionnel, ainsi que les conditions requises pour bénéficier du régime de la micro-entreprise. Les règles d'imputation des déficits pour les loueurs en meublé non professionnels ont été adaptées. Enfin, une réduction d'impôt pour location meublée a été créée puis alignée sur le même avantage fiscal qui celui résultant du dispositif «Scellier».

L'instruction fiscale commente ces dispositions. Elle précise en outre les différences entre location meublée et prestations hôtelières ou para-hôtelières.



LOYERS

Amiante, plomb, radon / nouvelles exigences

(loi du 21.7.09 : JO du 22.7.09)

De nouvelles obligations s'imposent aux propriétaires de logements au regard de l'amiante, du plomb et du radon (cf. [§ Qualité de l'habitat](#)).

Location HLM / maintien dans les lieux

(décret du 20.8.09 : JO du 22.8.09)

Le droit au maintien dans les lieux s'exerce dans les conditions prévues par la loi de 1948. Il est remis en cause classiquement dans les situations énoncées par la loi du 1^{er} septembre 1948 (loi du 1.9.48 : art. 10).

La loi du 25 mars 2009 ajoute de nouveaux cas de remise en cause du droit au maintien dans les lieux : la sous-occupation du logement, le dépassement des plafonds de ressources, le logement adapté au handicap qui n'est plus occupé par une personne présentant un handicap, ou le refus du locataire de trois offres de relogement suite à une opération de démolition.

Toutefois, la déchéance du bail et la perte du droit au maintien dans les lieux ne concerne pas :

- les locataires âgés de plus de 65 ans ;
- les locataires présentant un handicap ou ayant à leur charge une personne présentant un tel handicap (CASF : art. L.114) ;

- les locataires présentant une perte d'autonomie physique ou psychique, ou ayant à leur charge une personne présentant une telle perte d'autonomie.

Cette dernière catégorie vient d'être précisée par le décret du 20 août 2009. Il s'agit des personnes bénéficiant d'une pension d'invalidité versée par la sécurité sociale ou des personnes mentionnées au code de la sécurité sociale (L.322-3 3° et 4° : sont visées notamment les personnes atteintes d'affections, comportant un traitement prolongé).

Afin de justifier de sa situation, le locataire transmet au bailleur le titre de pension qui lui a été délivré par l'organisme en charge du régime d'invalidité ou la notification de la prise en charge établie par les services de la caisse primaire d'assurance maladie.

Location HLM / SLS / plafonnement

(décret du 29.7.09 : JO du 31.7.09)

Le montant du supplément de loyer de solidarité est plafonné lorsqu'il excède, (cumulé avec le loyer principal) par mètre carré de surface habitable, un plafond fixé par décret (loi du 25.3.09 : art. 62).

Le plafond à prendre en compte est le plafond de loyer fixé pour le dispositif d'aide à l'investissement locatif privé dit «Scellier». Les zones géographiques sont définies par arrêté (CGI : art. 199 septvicies X / arrêté du 29.4.09 : JO du 3.5.09).

Le montant de ce plafond est le suivant :

- zone A : 21,65 €
- zone B1 : 15,05 €
- zone B2 : 12,31 €
- zone C : 9,02 €

Le plafond est calculé par m² de surface habitable (CCH : R.111-2) pour rester en cohérence avec le calcul du SLS (supplément de loyer de solidarité). La surface fiscale (surface habitable + la moitié des surfaces annexes dans la limite de 8 m²) n'a pas été retenue.

Ces montants sont révisés chaque année au 1^{er} janvier en tenant compte de la variation de l'indice de référence des loyers (loi du 6.7.89 : art. 17).

Ce nouveau plafonnement s'applique rétroactivement à compter du 1^{er} juin 2009.

Attention, ce plafonnement vient s'ajouter au plafonnement existant (25% ou 35% dans un PLH, des ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer).

Loi de 89 / renouvellement des baux en agglomération parisienne (décret du 27.8.09 : JO du 29.8.09)

Applicable aux renouvellements de baux qui interviennent entre le 31 août 2009 et le 30 août 2010, le dispositif d'encadrement des loyers en agglomération parisienne reprend à l'identique celui qui est en vigueur depuis août 1993.

Pour mémoire, -à Paris, dans les Hauts-de-Seine, la Seine-Saint-Denis, le Val-de-Marne et les communes des autres départements d'Ile-de-France dont la liste est

fixée par le décret-, lors du renouvellement de bail d'un locataire, l'augmentation du loyer est limitée à l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL).

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

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

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

Loi de 48 / augmentation des loyers

(décret du 1.9.09 : JO du 3.9.09)

Le taux d'augmentation des loyers des locaux d'habitation ou à usage professionnel soumis à la loi du 1^{er} septembre 1948 est fixé, à compter du 1^{er} juillet 2009, dans les conditions suivantes :

	Agglomération parisienne	Hors agglomération parisienne
Catégories II A, II B, II C	4 %	2 %
Catégories III A, III B	4 %	2 %
Loyers forfaitaires	3 %	3 %
Catégorie IV	0 %	0 %

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

Parc privé, parc social / loyers plafonds des conventions APL (circulaire du 27.7.09 : BO MEEDDM du 10.9.09)

Pour la dernière fois, la circulaire annuelle relative à la fixation du loyer ou des redevances (logement foyer, PSLA, résidences sociales) des conventions APL (hors conventionnement APL Anah) fixe les valeurs des loyers ou redevances maxima applicables aux conventions conclues à compter du 1^{er} juillet. Les valeurs maximales indiquées dans la circulaire sont applicables jusqu'au 31 décembre 2009. A compter du 1^{er} janvier 2010, la circulaire annuelle concernera la période du 1^{er} janvier au 31 décembre de chaque année. En outre, le texte concernera également les loyers maxima des conventions Anah APL (correspondant à celles relevant de l'article L.321.8 du CCH). Jusqu'à présent, ces derniers faisaient l'objet d'une circulaire spécifique diffusée au mois de décembre.

L'administration précise que les valeurs fixées dans cette circulaire constituent des limites supérieures qui ne doivent pas être appliquées de manière

automatique. En effet, des valeurs plafonds inférieures aux valeurs de la circulaire peuvent tout à fait être inscrites dans des nouvelles conventions. Du fait d'une part de la baisse des plafonds de ressources intervenue le 1^{er} juin dernier et d'autre part de la mise en œuvre du supplément de loyer de solidarité (SLS), les services de l'Etat en charge du conventionnement doivent être particulièrement attentifs à la fixation des loyers plafonds. Lors de leur fixation, les services de l'Etat doivent porter une attention particulière à la solvabilité des locataires.

Par ailleurs, dans la mesure où la loi MLE du 25 mars 2009 modifie les modalités de révision des conventions APL (révision au 1^{er} janvier et choix d'un trimestre de référence commun : IRL du deuxième trimestre) et prévoit des mesures transitoires pour l'année 2009, le texte rappelle également les modalités à appliquer pour la révision au 1^{er} juillet 2009 des loyers et redevances des conventions en cours. Pour mémoire les conventions APL conclues avec l'Anah depuis octobre 2006 ne sont pas concernées par ces modifications. Enfin, en vue d'atteindre les objectifs du plan de relance, le texte fixe de nouveaux plafonds de loyers (établis selon le zonage fiscal) pour les logements ordinaires financés en PLS en zones tendues : A, A bis et B1.

Transfert du bail en cas d'abandon de domicile (Cass. Civ III : 8.7.09)

Cet arrêt valide le transfert de bail à la fille de la locataire à la suite du départ de cette dernière suite à des divergences survenues entre elles, et après avoir relevé que la mère locataire en titre n'avait pas informé sa fille restée dans les lieux de sa nouvelle adresse et ne lui avait plus donné aucune nouvelle.

Location : pas de privilège pour les fonctionnaires (délibération HALDE : 29.6.09)

Bien que l'appartenance à une catégorie socio-professionnelle ne fasse pas partie de la liste des critères discriminatoires énumérés par la loi du 6 juillet 1989 (art. 1), la HALDE dans sa délibération du 29 juin 2009 a retenu que constitue une pratique discriminatoire le fait pour une agence immobilière de réserver dans ses annonces la location d'un appartement à un fonctionnaire. Il s'agit d'une discrimination indirecte excluant les ressortissants extra communautaires dans la mesure où l'accès à la fonction publique est subordonné à la condition d'avoir la nationalité française ou d'être ressortissant d'un pays de l'Union européenne ou de l'Espace économique européen.

Bail d'habitation : préavis réduit pour cause de fin de CDD (Cass. Civ III : 8.7.09)

En cas de perte d'emploi, le locataire peut donner congé au bailleur avec un délai de préavis d'un mois, au lieu de trois mois (loi du 6.7.89 : art. 15-1). La Cour de

cassation réaffirme que la non-reconduction du contrat de travail à durée déterminée d'un locataire lui permet de bénéficier de ce préavis réduit.



DEMUNIS / INSALUBRITE

DALO / appréciation de l'urgence par le juge (CE : 21.7.09)

Le juge n'a pas à ordonner le relogement du demandeur reconnu prioritaire par la commission de médiation lorsque l'administration prouve que l'urgence a complètement disparu. Le Conseil d'Etat, dans cet avis, précise qu'il n'appartient pas au juge d'apprécier la légalité des décisions des commissions départementales de médiation, tant à la demande de l'administration qu'à celle du demandeur de logement ou d'hébergement (CCH : L.441-2-3 et L.441-2-3-1) ; cependant le juge n'a pas à ordonner le relogement du demandeur reconnu prioritaire par la commission de médiation lorsque l'administration prouve que l'urgence a complètement disparu.

Il doit, en revanche, s'assurer avant d'ordonner le logement, le relogement ou l'hébergement de l'intéressé, que la demande de l'intéressé a été reconnue comme prioritaire par la commission et qu'il ne lui a pas été proposé, soit une place dans une structure d'hébergement, un établissement ou logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale, soit un logement tenant compte de ses besoins et de ses capacités.

Cependant, il n'y a pas matière à ordonner le logement, le relogement ou l'hébergement de l'intéressé lorsque l'administration apporte la preuve que l'urgence a complètement disparu.

Il en résulte que le représentant de l'Etat dans le département ne peut utilement, dans le cadre d'un recours exercé par le demandeur de logement ou d'hébergement en vertu de l'article L.441-2-3-1, ni demander l'annulation, par la voie d'une demande reconventionnelle, ni exciper de l'illégalité de la décision de la commission départementale de médiation, qui présente par ailleurs le caractère de décision créatrice de droit, faisant grief, contre laquelle il est possible au représentant de l'Etat, s'il s'y croit fondé, d'exercer un recours tendant à son annulation, et, le cas échéant, à sa suspension.

DALO / décision implicite de rejet de la commission / motivation (CE : 21.7.09)

Les textes prévoient que l'accusé de réception des demandes adressées aux commissions de médiation doit mentionner que si, passé le délai de trois mois, ou six mois, la commission de médiation ne s'est pas prononcée sur un recours, son silence s'analyse comme une décision de rejet implicite. Toutefois, l'intéressé

peut demander dans les délais de recours contentieux, les motifs de la décision implicite de rejet et ceux-ci doivent lui être communiqués dans le mois qui suit cette demande (arrêté du 19.12.07 ; CCH : R.441-14 et loi du 11.7.79 : art. 5). Le délai de recours contentieux contre la décision est prorogé jusqu'à l'expiration de deux mois suivant le jour où les motifs lui auront été communiqués.

Le Conseil d'Etat considère cependant que les décisions implicites de rejet de demandes de droit au logement qui sont, par nature, non motivées, ne peuvent toutefois être regardées de ce seul fait comme illégales car méconnaissant l'obligation de motivation imposée par les textes compte tenu de l'obligation faite à la commission de communiquer aux demandeurs les motifs de ces décisions.



CONTRATS

VEFA / désordres intermédiaires / non conformité et absence de réserve à réception (Cass. Civ III : 4.6.09)

Dans un arrêt du 4 juin 2009, la Cour de cassation reprend les règles applicables en matière de réparation par le vendeur en l'état futur d'achèvement de non-conformités et de désordres intermédiaires révélés après réception.

En vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), le vendeur d'immeuble (promoteur) est maître de l'ouvrage jusqu'à la réception. Celle-ci se fait entre le vendeur et les entrepreneurs. La livraison se situe, elle, entre le vendeur et l'acquéreur et correspond à la prise de possession de l'immeuble par l'acquéreur, matérialisée par la remise des clefs. C'est donc au vendeur de faire inscrire les éventuels vices et défauts de conformité apparents dans le procès verbal de réception signé avec chacun des entrepreneurs. A défaut, le vendeur ne pourra actionner les entreprises en responsabilité. L'absence de réserve n'est en revanche pas opposable à l'acquéreur qui n'était pas partie à la réception et a droit à un ouvrage conforme au contrat de vente. Il faut bien distinguer les rapports qui existent entre le promoteur et les entreprises par corps d'état, qui relèvent du contrat d'entreprise, de ceux existant entre le promoteur et les acquéreurs dans le cadre du contrat de vente. C'est ce que rappelle l'arrêt du 4 juin 2009 : la réception sans réserve par le promoteur est sans effet sur son obligation de livrer un ouvrage conforme aux stipulations contractuelles. Le syndicat des copropriétaires, acheteur, peut donc obtenir réparation du préjudice résultant des non-conformités du revêtement de sol extérieur auprès du promoteur vendeur. Lorsqu'il a été statué sur cette affaire la nature des défauts de conformité n'avait pas d'importance : qu'ils soient apparents ou cachés, ils relevaient de la responsabilité trentenaire de droit

commun (passée à cinq ans depuis la loi du 17 juin 2008 portant réforme de la prescription). Mais depuis la loi MLLE du 25 mars 2009, en VEFA, les défauts de conformités apparents relèvent comme les vices apparents de l'obligation de garantie spécifique du vendeur d'immeuble (code civil : art. 1642-1). Ce dernier ne peut en être déchargé avant la réception, ni avant l'expiration d'un mois suivant la prise de possession (code civil : art. 1648 al.2).

S'agissant des désordres intermédiaires (ici le décollement de peinture des balcons et coursives), notion jurisprudentielle créée pour les désordres qui ne remplissent pas les conditions nécessaires pour être pris en charge au titre de la garantie décennale, la Cour de cassation rappelle qu'ils relèvent de la responsabilité contractuelle de droit commun pour faute prouvée, preuve non rapportée en l'espèce.

Il faut noter que la loi du 17 juin 2008 portant réforme de la prescription en matière civile a introduit en dehors, des actions en responsabilité bienno-décennale, une nouvelle action en responsabilité des constructeurs qui se prescrit par dix ans à compter de la réception (Cass. Civ I : 28.5.09 ; code civil : art. 1792-4-3).

VEFA / validité des attestations dommage-ouvrage (Cass. Civ I : 28.5.09)

En sa qualité de rédacteur d'acte, le notaire doit s'assurer de leur efficacité juridique. Au travers de cette décision rendue en matière de vente en l'état futur d'achèvement, la Cour de cassation nous en apporte une nouvelle illustration.

Pour mémoire, le vendeur d'un immeuble à construire est tenu de fournir à l'acquéreur, avant l'ouverture du chantier, une attestation d'assurance dommage-ouvrage (code des assurances : L.241-1), l'acte de vente devant alors mentionner l'existence ou l'absence de cette assurance (code des assurances : L.243-2 al.2).

En l'espèce, l'acte de vente en l'état futur d'achèvement a été dressé sur la base d'une simple attestation sur laquelle il était notamment indiqué que l'assurance dommage-ouvrage était souscrite par le professionnel, la police étant «en cours d'établissement».

Les magistrats sanctionnent le notaire rédacteur de l'acte. Ils rappellent qu'il est tenu de faire mention dans l'acte de vente de l'existence de l'assurance dommage-ouvrage, mais également et surtout il doit vérifier l'exactitude des déclarations du professionnel qui fait état d'une souscription effective de cette assurance.

En d'autres termes, le notaire aurait dû s'assurer de l'établissement effectif de la police d'assurance dommage-ouvrage.

Cette décision revêt une importance pratique non négligeable puisqu'elle impose au notaire un contrôle poussé des actes qu'il rédige, notamment en ce qui concerne l'effectivité des assurances souscrites par les professionnels de la construction.

Garantie décennale et action en garantie des vices cachés (Cass. Civ III : 17.6.09)

Selon un principe général tiré de la jurisprudence, les désordres relevant de la garantie décennale ne peuvent donner lieu, contre les personnes tenues à cette garantie, à une action en réparation sur le fondement de la responsabilité contractuelle de droit commun. La responsabilité décennale est exclusive de la responsabilité de droit commun. Ainsi la garantie des vices cachés est inapplicable à une construction réalisée dans le cadre d'une vente d'immeuble à construire soumise au régime de la garantie décennale (Cass. Civ III : 11.12.94).

Dans l'arrêt du 17 juin 2009, la Cour de cassation retient au contraire, lorsqu'une personne vend après achèvement un immeuble qu'elle a construit ou fait construire, que l'action en garantie décennale n'est pas exclusive de celle de droit commun en garantie des vices cachés. Il s'agissait de la vente par des particuliers d'une maison qu'ils ont fait surélever dix ans auparavant et sur laquelle sont apparues des fissurations après la vente. Les fissurations dues à la surélévation constituaient un vice caché qui rendait la chose vendue impropre à sa destination. En l'espèce, l'action en responsabilité décennale était prescrite et l'acquéreur avait assigné le vendeur au titre de la responsabilité des vices cachés, intentée elle, dans le bref délai requis. La motivation de la Cour de cassation est très générale et peut permettre à un acquéreur en cas de vente dans le délai décennal avec manifestation de vice caché dans ce même délai, de choisir entre l'action en responsabilité décennale ou de droit commun.

Limite de responsabilité du garant

(Cass. Civ III : 8.4.09)

La garantie de livraison couvre le maître de l'ouvrage, à compter de l'ouverture du chantier, contre les risques d'inexécution ou de mauvaise exécution des travaux prévus au contrat à prix et délais convenus (CCH : art. L.231-6).

Dans ces arrêts la Cour de cassation rappelle qu'une faute personnelle du garant peut être retenue dans la mise en œuvre de ses obligations légales, sur le fondement de la responsabilité contractuelle de droit commun (code civil : art. 1147) : un maître de l'ouvrage a ainsi obtenu une indemnisation pour son préjudice matériel, moral et de jouissance (Cass. Civ III : 6.2.02). Encore faut-il établir un lien de causalité entre la faute du garant et le préjudice subi par le maître de l'ouvrage. Dans ces espèces aucun lien de causalité n'a pu être établi entre la vente avec moins value de la maison en cours d'achèvement par le maître de l'ouvrage et la défaillance du garant dans la mise en œuvre de sa garantie. La Cour de cassation rappelle également que si le garant doit désigner un nouveau constructeur dans les délais (Cass. Civ III : 28.3.07 sur l'indemnisation de la perte d'une chance du fait de la non désignation d'un nouveau constructeur), il n'est pas tenu de s'assurer du

respect du délai d'exécution des travaux par le constructeur qu'il a désigné.



COPROPRIETE

Interversion de surfaces entre deux lots de copropriété / action en révision

(Cass. Civ III : 17.6.09)

La contestation de la répartition des charges entre les copropriétaires donne lieu à un important contentieux en raison de la délicate distinction entre l'action en nullité (loi 10.7.65 : art. 43) et l'action en révision de la répartition des charges (loi 10.7.65 : art. 12).

L'action en révision peut être engagée dès lors que le quantum est en cause, c'est-à-dire que la répartition est lésionnaire de plus d'un quart, alors que l'action en nullité concerne les situations où il se pose une difficulté quant à la légalité de la répartition telle qu'elle résulte de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965.

L'intérêt de la distinction réside dans le délai de prescription : l'action en révision est prescrite dans un délai de 5 ans à compter de la publication du règlement de copropriété au fichier immobilier, tandis que l'action en nullité peut être engagée sans condition de délai.

En l'espèce, une action en annulation est engagée par le propriétaire de plusieurs lots de copropriété, celui-ci invoquant une interversion de surfaces entre l'un de ses lots et un autre lot.

La Cour de cassation rejette les prétentions du demandeur, et estime qu'un tel recours doit s'analyser comme une action en révision, dès lors que ne sont pas mis en cause les critères légaux de répartition des charges, mais plutôt la surévaluation de ces charges.

Le délai de prescription étant largement dépassé (le règlement de copropriété a été publié le 28 juillet 1970 tandis que l'action en justice a été introduite en septembre 2005, soit plus de trente ans après), la demande du copropriétaire est rejetée.

Les magistrats semblent contredire une jurisprudence antérieure moins restrictive où il avait été jugé que l'action en nullité était ouverte au demandeur qui souhaitait une nouvelle répartition en raison d'une interversion de charges (Cass. Civ III : 30.4.02 en l'espèce, la clause du règlement de copropriété fixant une répartition erronée des charges a été réputée non écrite).

Statut de la copropriété et compatibilité avec l'existence de servitudes de passage

(Cass. Civ III : 1.7.09)

En l'espèce, les propriétaires d'un immeuble détenus en indivision engagent des poursuites en vue de soumettre le bien au statut de la copropriété. Or, les lots de



QUALITE DE L'HABITAT

copropriété étaient grevés de servitudes réciproques prévues à l'acte d'acquisition, empêchant selon les défendeurs, de soumettre le bâtiment à la loi du 10 juillet 1965.

Les magistrats sanctionnent l'analyse des défendeurs, en rappelant très fermement que l'existence de servitudes de passage entre les parties privatives de deux lots n'est pas incompatible avec la division d'un immeuble en copropriété.

Cette solution confirme plusieurs décisions antérieures qui ont déjà été rendues en ce sens (Cass. Civ III : 30.6.04 ; Cass. Civ III : 22.3.95).

Habilitation du syndic pour contester une imposition (CE : 24.6.09)

L'habilitation du syndic à agir en justice en contestation d'avis d'imposition émis par l'administration fiscale à l'encontre de la copropriété, doit être précise faute de quoi l'action du syndicat est irrecevable. Elle doit comporter une autorisation expresse de l'assemblée générale pour agir devant le tribunal en vue de l'annulation des titres de recettes émis.

Syndic / obligations en matière d'extraits de comptes bancaire (Rép. Min : JO AN du 30.6.09)

Cette réponse ministérielle apporte d'importantes précisions pratiques quant aux obligations du syndic en matière d'extraits de comptes bancaires du syndicat.

Pour mémoire, entre la convocation à une assemblée générale et la tenue de celle-ci, le syndic est tenu de mettre à disposition de tous les copropriétaires les «pièces justificatives des charges de copropriété pendant au moins un jour ouvré (loi du 10.7.65 : art. 18-1)».

Les extraits de comptes bancaires détenus par le syndic constituent-ils alors des «pièces justificatives de charges» qui doivent être mises à la disposition des copropriétaires ?

La réponse est claire : ces documents ne constituent pas des pièces justificatives de charges, sauf si le syndic facture des frais pour l'ouverture et la tenue d'un compte bancaire ou postal (la perception de ces frais donnant lieu au paiement de charges). Ils n'ont donc pas à être mis à disposition de l'ensemble des copropriétaires.

Il est toutefois rappelé que les extraits de comptes bancaires, bien que non consultables avant la tenue de l'assemblée générale par les copropriétaires, peuvent l'être par les membres du conseil syndical qui, après avis adressé au syndic, peuvent recevoir communication de «toutes pièces se rapportant à la gestion du syndic et d'une manière plus générale, à l'administration de la copropriété» (loi du 10.7.65 : art. 21).

Amiante, plomb, radon / nouvelles exigences (loi du 21.7.09 : JO du 22.7.09)

Au cœur de la loi du 21 juillet 2009 portant réforme de l'hôpital, se trouvent trois dispositions concernant le radon, le plomb et l'amiante qui touchent le domaine du logement :

- est instituée une obligation de surveillance de l'exposition au radon pour les propriétaires ou exploitants de lieux ouverts au public ou de certaines catégories d'immeubles bâtis situés dans les zones géographiques où l'exposition est susceptible de porter atteinte à la santé (loi du 21.7.09 : art. 103 ; CSP : art. L.1333-10) ;

- est institué un nouveau cas de constat de risques d'exposition au plomb (CREP) obligatoire lorsque le propriétaire bénéficie d'une subvention de l'ANAH pour sortie d'insalubrité en cas d'opération programmée d'amélioration de l'habitat (art. 104 / CSP : art. L.1334-8-1) ;

- est insérée dans les dispositions législatives du CSP l'obligation de recherche d'amiante par les propriétaires ou à défaut les exploitants des immeubles indépendamment de toute vente (décrets à paraître). En outre, les pouvoirs du préfet, notamment en cas d'urgence, sont étendus (art. 105 / CSP : art. L.1334-12-1 à L.1334-17).

Grenelle de l'environnement I

(loi du 3.8.09 : JO du 5.8.09)

Cette loi de programmation constitue la première étape de la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement. Elle fixe les grands objectifs de réduction et de consommation d'énergie et de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Elle sera suivie par une loi Grenelle II (cf. [§ Propositions, projets](#)) qui fixera ultérieurement les modalités d'application pratiques.

La lutte contre le changement climatique implique, au sein de la communauté européenne, une réduction d'au moins 20% des émissions de gaz à effet de serre d'ici 2020. Les mesures seront ciblées en priorité sur la baisse de la consommation d'énergie des bâtiments et la réduction des émissions de gaz à effet de serre des secteurs des transports et de l'énergie. La maîtrise de la demande d'énergie doit permettre de résoudre une partie des difficultés liées au coût croissant de l'énergie pour les consommateurs, notamment pour les ménages les plus démunis.

Parmi d'autres volets importants (transports, agriculture, énergie, biodiversité, déchets...), le bâtiment fait l'objet de dispositions particulières. En effet, ce secteur consommant plus de 40% de l'énergie finale et près du quart des émissions nationales de gaz à

effet de serre, un plan de rénovation énergétique et thermique des bâtiments existants et de réduction des consommations énergétiques des constructions neuves est prévu. Cela implique la mise en œuvre d'un programme de rénovation accélérée du parc existant, ainsi que le développement et la diffusion de nouvelles technologies dans la construction neuve, en intégrant systématiquement la problématique de l'accessibilité aux personnes handicapées.

■ Constructions neuves

► Evolution de la réglementation thermique

La réglementation thermique applicable aux constructions neuves sera renforcée afin de réduire les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre. Elle doit permettre une nécessaire évolution technologique et industrielle dans le domaine de la conception et de l'isolation des bâtiments.

L'Etat se fixe comme objectif que toutes les constructions neuves faisant l'objet d'une demande de permis de construire déposée à compter de la fin 2012, présentent une consommation d'énergie primaire inférieure à un seuil de 50 Kwh/m²/an en moyenne (seuil modulable en fonction de différents critères, notamment la localisation, les caractéristiques et l'usage des bâtiments).

Les logements neufs construits dans le cadre du programme national de rénovation urbaine devront respecter par anticipation ces exigences.

Toutes les constructions neuves faisant l'objet d'une demande de permis de construire déposée à compter de la fin 2020 devront présenter, sauf exception, une consommation d'énergie primaire inférieure à la quantité d'énergie renouvelable produite dans ces constructions et notamment le bois-énergie.

Le bois sera le matériau privilégié et les normes seront adaptées à son utilisation.

► Aides financières

Pour atteindre ces objectifs, les acquéreurs de logements dont la performance énergétique excédera les seuils fixés par la réglementation applicable pourront bénéficier d'un avantage supplémentaire au titre de l'aide à l'accession à la propriété et du prêt à taux zéro.

■ Bâtiments existants

L'objectif est de réduire les consommations d'énergie d'au moins 38% d'ici à 2020.

A cette fin, 400 000 logements devraient faire l'objet d'une rénovation complète chaque année à compter de 2013.

► Bâtiments de l'Etat et de ses établissements publics

L'action s'oriente d'abord sur les bâtiments de l'Etat et de ses établissements publics. A partir d'un diagnostic qui devra être établi d'ici 2010, l'objectif est d'engager leur rénovation d'ici à 2012 avec pour objectif de réduire d'au moins 40% les consommations d'énergie et

d'au moins 50% les émissions de gaz à effet de serre de ces bâtiments dans un délai de 8 ans.

► Bâtiments des collectivités territoriales

L'Etat incitera les collectivités territoriales, dans le respect de leur libre administration, à engager un programme de rénovation de leurs propres bâtiments dans les mêmes conditions et au même rythme. En outre-mer, un soutien spécifique sera nécessaire pour tenir compte des risques sismiques.

► Parc de logements sociaux

Avant 2020, 800 000 logements sociaux dont la consommation d'énergie est supérieure à 230 kwh/m²/an d'énergie primaire devront faire l'objet de travaux. Leur consommation annuelle devra être ramenée à moins de 150 kwh/m².

Les travaux concerneront d'abord 180 000 logements situés en zone urbaine sensible (ZUS).

Ce programme de rénovation est ainsi réparti :

Années	2009	2010	2011 à 2020
Logements sociaux rénovés	40 000	60 000	70 000 par an

Pour atteindre cet objectif :

- Une enveloppe de prêts à taux privilégiés sera accordée aux organismes HLM (prêts de la Caisse des Dépôts et Consignations à 1,9%).
- Des conventions entre l'Etat et ces organismes définiront les conditions de réalisation du programme et prévoient les modalités de financement des travaux de rénovation (notamment à partir des économies réalisées grâce à ces travaux de rénovation). A l'appui de ces conventions, l'Etat pourra attribuer des subventions pour financer jusqu'à 20% du coût de ces travaux.
- Un décret fixera les conditions techniques pouvant justifier des adaptations aux normes techniques et les modalités de compensation applicables aux organismes concernés.

► Parc résidentiel et tertiaire

Afin de permettre une rénovation accélérée du parc résidentiel et tertiaire existant en matière d'économie d'énergie, l'Etat devra mettre en place des actions spécifiques incluant un ensemble d'incitations financières destinées à encourager la réalisation des travaux.

Ainsi :

- l'Etat favorisera la conclusion d'accords avec le secteur des banques et des assurances, tout en mobilisant les établissements financiers publics, pour développer le financement des investissements d'économie d'énergie ;

- les caractéristiques techniques et les critères de performances minimales requis pour bénéficier du *crédit d'impôt pour dépenses en faveur du développement durable et des économies d'énergie* seront rehaussés.

L'Etat incitera les bailleurs et les associations de locataires à engager une concertation pour déterminer les modalités de partage des économies d'énergie réalisées par ces investissements. Dans un délai d'un an

à compter de la promulgation de la présente loi, le Gouvernement rendra compte au Parlement de l'état de la concertation.

En complément de ces mesures, l'Etat mettra à l'étude des dispositifs d'incitations financières visant à encourager les propriétaires et les syndicats de copropriétaires à réaliser des travaux de rénovation lourde destinés à accroître la performance énergétique de logements anciens aux caractéristiques thermiques et énergétiques très dégradées. Ces dispositifs privilégieront les financements qui tirent parti des gains réalisés par les économies d'énergie. L'étude analysera également les possibilités de mettre en oeuvre à terme des obligations de travaux de rénovation.

Le diagnostic de performance énergétique tel que prévu au titre de la réglementation thermique et des réglementations européennes sera adapté à l'outre-mer afin de tenir compte des critères propres à ces territoires.

■ Dispositions d'urbanisme

► Plans climat-énergie territoriaux

Le rôle des collectivités territoriales dans la conception et la mise en oeuvre de programmes d'aménagement durable doit être renforcé.

À cet effet, l'Etat incitera les régions, les départements et les communes et leurs groupements de plus de 50 000 habitants à établir avant 2012 des «plans climat-énergie territoriaux», en cohérence avec les documents d'urbanisme et après concertation avec les autres autorités compétentes en matière d'énergie, de transport et de déchets.

Le droit de l'urbanisme devra notamment prendre en compte les objectifs suivants, dans un délai d'un an suivant la publication de la loi :

- lutter contre l'étalement urbain et la déperdition d'énergie et permettre la revitalisation des centres-villes (en prescrivant notamment des seuils minimaux de densité ou des performances énergétiques supérieures à la réglementation ;
- concevoir l'urbanisme de façon globale en harmonisant les documents d'orientation et les documents de planification établis à l'échelle de l'agglomération ;
- préserver la biodiversité notamment à travers la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques ;
- assurer une gestion économe des ressources et de l'espace ;
- permettre la mise en oeuvre de travaux d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments, notamment l'isolation extérieure, en adaptant les règles relatives à la protection du domaine public ;
- créer un lien entre densité et niveau de desserte par les transports en commun.

► Eco-quartiers et opérations d'aménagement durable

L'Etat devra mettre en oeuvre un plan d'action pour inciter les collectivités territoriales à réaliser des éco-quartiers avant 2012, en fournissant à ces collectivités des référentiels et une assistance technique pour la conception et la réalisation des projets.

La réalisation par des agglomérations volontaires de programmes globaux sera encouragée. Ces programmes porteront sur l'innovation énergétique, architecturale, paysagère et sociale, en continuité avec le bâti existant, le développement des transports en commun et des modes de déplacement économes en énergie, la prise en compte des enjeux économiques et sociaux, la réduction de la consommation d'espace et la réalisation de plusieurs éco-quartiers.

Enfin, un plan pour restaurer la nature en ville sera préparé pour l'année 2009.

► Principes généraux du droit de l'urbanisme et dispositions diverses

La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la réduction des consommations d'énergie et l'économie des ressources fossiles intègrent les principes généraux du droit de l'urbanisme.

Désormais, les collectivités publiques doivent également gérer l'utilisation du sol en prenant en compte la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques.

Leur action en matière d'urbanisme doit contribuer à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation de ce changement (CU : art. L.110).

Par ailleurs, pour toute action ou opération d'aménagement faisant l'objet d'une étude d'impact, une étude de faisabilité devra être engagée sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone, en particulier sur l'opportunité de la création ou du raccordement à un réseau de chaleur ou de froid ayant recours aux énergies renouvelables ou de récupération.

Enfin, l'avis simple se substitue à l'avis conforme de l'architecte des bâtiments de France pour les permis de construire délivrés en zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP).

Mise en conformité des ascenseurs

Les ascenseurs dans les immeubles existants doivent être équipés de dispositifs de sécurité (loi du 2.7.03 et décret du 9.9.04). Les travaux de mise en conformité devront, selon les dispositifs à réaliser, être effectués au plus tard le 31 décembre 2010 (décret du 28.3.08 : art. 1), le 3 juillet 2013 et le 3 juillet 2021 (loi du 25.3.09 : art. 15 ; CCH : art. L.125-2-4).

Accessibilité / dérogations (CE : 21.7.09)

La loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances prévoit des dispositions obligatoires en matière d'accessibilité pour les propriétaires qui construisent ou améliorent un logement non réservé à leur propre

usage. Le Conseil d'Etat a considéré dans un arrêt du 21 juillet 2009 que le décret du 17 mai 2006 est entaché d'illégalité en tant qu'il insère dans le code de la construction et de l'habitation des dispositions (CCH : R.111-18-3 et R.111-18-7) permettant, pour l'habitat collectif et les maisons individuelles, d'autres dérogations que celles dont la loi a admis la possibilité. Le décret comporte en effet des dérogations relatives aux constructions neuves et aux bâtiments existants alors que seuls ces derniers étaient normalement visés par la loi.

Accessibilité des bâtiments d'habitation collectifs existants (circulaire du 20.4.09)

La circulaire du 30 novembre 2007 a précisé les dispositions en matière d'accessibilité des bâtiments d'habitation prévues par la loi du 11 février 2005 et ses décrets d'application. Elle est complétée par la circulaire du 20 avril 2009 qui lui ajoute une annexe relative aux dispositions applicables aux bâtiments collectifs d'habitation existants.

Sont commentés et explicités le champ d'application (travaux de création de logements par changement de destination, travaux de modification, d'extension etc.), les adaptations aux exigences réglementaires, les spécifications ascenseurs et l'incidence du coût des travaux.

Incendie / sécurité des immeubles d'habitation à grande hauteur (IGH)

(décret du 16.9.09 : JO du 18.9.09)

Ce décret concerne notamment les immeubles d'habitation à grande hauteur (IGH) et apporte des modifications à certaines dispositions relatives aux règles de sécurité contre les risques d'incendie (CCH : R.122-1 et suivants).

Ces modifications sont applicables aux demandes de permis de construire et aux demandes d'autorisations déposées à compter du 1^{er} janvier 2010.

Le texte précise que les foyers pour personnes âgées autonomes sont visés par ce décret puisqu'il s'agit de bâtiments d'habitation au sens de l'article R.111-1-1 du code de la construction et de l'habitation.

En revanche, sont exclus de la qualification d'IGH à usage d'habitation les immeubles dont le plancher bas du dernier niveau est situé entre 20 et 50 mètres, et ne sont pas considérés comme faisant partie de l'immeuble à grande hauteur certains éléments tels que les parcs de stationnement ou les volumes situés en partie basse de l'immeuble (sous certaines conditions prévues à l'article R.122-2 du CCH).

La classification des IGH comporte deux nouvelles catégories : les immeubles à usage de tour de contrôle (GHTC) et les immeubles de très grande hauteur (ITGH). La catégorie GHZ ne concerne plus les immeubles à usage mixte mais les «immeubles à usage principal d'habitation (...) et comportant des locaux autres que ceux à usage d'habitation (...)» (CCH : art. R.122-5).

Enfin, des modifications techniques sont à souligner :

- la référence à la surface hors oeuvre est supprimée, la notion de surface hors oeuvre nette lui étant substituée ; la référence à la notion de surface hors oeuvre brute est également intégrée;
- la liste relative à l'interdiction de certains contenus dans les immeubles, tels les substances inflammables, a été modifiée (CCH : R.122-7) ;
- la définition des « compartiments » a été complétée (CCH : R.122-10).

A titre subsidiaire, le texte rappelle que la commission consultative départementale de la protection civile est remplacée par la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité.



URBANISME

Acquéreur final d'un bien / intérêt à agir contre la décision de préemption (CE : 1.7.09)

En cas de rétrocession du bien objet de la vente par l'acquéreur initial à un second acquéreur, ce dernier bénéficie-t-il d'un intérêt à agir contre la commune qui exerce son droit de préemption ? Le Conseil d'Etat considère que l'intérêt à agir contre une décision de préemption ne se limite pas aux titulaires d'une promesse de vente, mais peut être reconnu à ceux qui bénéficient d'un droit suffisamment certain et direct sur le bien préempté. Le deuxième acquéreur étant l'acquéreur final, il dispose d'un intérêt à agir contre la décision de préempter de la commune.

Eolienne / sécurité des lieux avoisinants

(CE : 27.7.09)

Un projet de construction peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations (CU : art. R.111-2).

L'implantation d'éoliennes d'une hauteur de 120 m à 300 m d'une ferme habitée et à 500 m d'un hameau est de nature à porter atteinte à la sécurité publique. Le permis de construire est donc annulé.

Taxe sur la cession de terrains rendus constructibles / calcul de la base d'imposition (Rép. Min : JO Sénat du 23.7.09)

Pour les cessions intervenues à compter du 1^{er} janvier 2007, les communes peuvent instituer une taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus rendus constructibles par leur classement en zone urbaine ou à urbaniser par un plan local d'urbanisme ou un document en tenant lieu (CGI : art. 1529).

L'assiette de la taxe est constituée par la différence entre le prix de cession du terrain et le prix d'acquisition stipulé dans les actes (loi MLE du 25.3.09 :

art. 38). Il est précisé que ce prix d'acquisition ne peut être minoré ou majoré de quelconques frais : les dépenses de viabilisation du terrain ne peuvent donc être prises en compte.

Surface minimale des terrains constructibles et carte communale

(Rép. Min : JO Sénat du 30.7.09)

En aucun cas, les cartes communales ne peuvent imposer, de façon générale, une superficie minimale pour construire valable de façon systématique. Toutefois, un permis de construire pourrait être éventuellement refusé si, par exemple, les dimensions d'un terrain ne permettent pas de réaliser un assainissement conforme aux dispositions législatives et réglementaires (CU : art. R.111-2).

COLLECTIVITES LOCALES

Refus d'un maire de lotir / saturation de la station d'épuration

(Rép. Min : JO Sénat du 23.7.09)

L'insuffisante capacité de la station d'épuration d'une commune peut constituer une raison suffisante pour refuser un permis d'aménager pour un projet de lotissement dont le raccordement serait envisagé sur le réseau public d'assainissement.

Toutefois, le permis peut être accordé si l'autorité compétente est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public des travaux sur le réseau public d'assainissement doivent être exécutés (CU : art. L.111-4). Par ailleurs, certains projets peuvent être autorisés dès lors qu'ils comportent un dispositif d'assainissement non collectif.

Dans tous les cas, il revient au préfet, dans le cadre de son contrôle de légalité, de s'assurer que l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs ne puisse pas intervenir alors que la collecte et le traitement des eaux usées ne pourraient pas être effectués dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Contrôle des installations d'assainissement non collectif

(Rép. Min : JO AN du 11.8.09)

Le projet de loi portant engagement national pour l'environnement («Grenelle II») prévoit que le contrôle des installations d'assainissement non collectif puisse être effectué par une vérification préalable de la conception des installations à réaliser ou à réhabiliter. Un document attestant de la conformité de ce contrôle devra être joint à la demande de permis de construire ou d'aménager.

PROFESSIONNELS

Agent immobilier / devoir de conseil / zone de catastrophe naturelle

(Cass. Civ III : 8.4.09)

L'agent immobilier doit au titre de son devoir de conseil attirer l'attention des acquéreurs sur l'origine vraisemblable des fissures apparentes et sur leur gravité potentielle pouvant affecter la structure de l'immeuble. Il ne pouvait ignorer, compte tenu du lieu de situation du siège de l'agence, ni que la maison à vendre se trouvait au centre d'une zone particulièrement touchée par une catastrophe naturelle, ni les conséquences des mouvements de terrain. En conséquence il a commis une faute qui a concouru à la réalisation du dommage. Il est condamné à sa réparation, qui comprend notamment le coût de reprise des désordres, in solidum avec les assureurs.

DROIT GENERAL

Jouissance privative d'un bien indivis / définition

(Cass. Civ I : 8.7.09)

La jouissance privative d'un bien indivis ouvre droit à une indemnité pour l'autre indivisaire alors même qu'il n'y a pas occupation effective de la part de l'indivisaire qui s'est vu attribuer le logement indivis.

La notion de jouissance privative est précisée : il s'agit de l'impossibilité de droit ou de fait pour les coindivisaires d'user de la chose. Dès lors, l'indivisaire sera redevable d'une indemnité s'il exclut les autres de l'usage de la chose. En l'espèce, à la suite d'un divorce, l'attribution de la jouissance d'un logement indivis à l'ex-épouse par une ordonnance de non conciliation constitue pour l'ex-mari, coindivisaire, une impossibilité de droit d'user du bien indivis. Cela lui permet de demander à l'autre indivisaire une indemnité pour l'occupation de l'immeuble jusqu'au prononcé du divorce. En outre, il n'a pas à prouver une impossibilité de fait, la décision de justice suffit.

Aide juridictionnelle : remboursement des sommes avancées par l'Etat

(Cass. Civ II : 2.7.09)

Dans le cadre de l'aide juridictionnelle, l'Etat prend en charge la totalité ou une partie des frais de procédure ou transaction (honoraires d'avocat, rémunération d'huissier de justice, frais d'expertise...). Cette aide est fonction des ressources. Quand l'adversaire du bénéficiaire de l'aide juridictionnelle est condamné aux dépens, il doit rembourser au trésor public la part contributive versée par l'Etat à l'avocat. Peu importe que le ministère d'avocat soit requis ou non.



PROPOSITIONS PROJETS

Grenelle II

L'examen du projet de loi engagement national pour l'environnement, dit Grenelle II, est en cours. Entamé au Sénat le 15 septembre, il fait l'objet d'une procédure d'urgence déclarée et donc d'une seule lecture par le Parlement. Il fait suite à la loi du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en oeuvre du Grenelle de l'environnement (cf. [§ Qualité de l'habitat](#)).

Un volet du projet de loi qui comportait une centaine d'articles en son état initial est consacré au logement et à l'urbanisme (cf. [Habitat Actualité n°107](#)).

Nous reviendrons sur l'analyse de ce texte lorsqu'il sera intégralement adopté, mais notons d'ores et déjà le renforcement du rôle du diagnostic de performance énergétique : un DPE des bâtiments équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement devrait être réalisé d'ici 5 ans en dehors de tout acte de vente ou de location. Le DPE qui porterait désormais sur tout ou partie d'un immeuble devrait être automatiquement fourni au candidat acquéreur ou locataire sans qu'il ait besoin de le demander. A compter du 1^{er} janvier 2011, en cas de vente ou de location, le classement du bien au regard de sa performance énergétique devrait être mentionné dans les annonces immobilières. Le projet de loi répare un oubli en étendant l'obligation de produire un DPE en cas de bail commercial, les baux ruraux restant pour leur part exclus. Avec ces nouvelles dispositions, là où le marché le permet, le DPE devrait permettre aux acquéreurs et

locataires d'intégrer l'élément dépense énergétique dans leur choix.

Les décisions concernant les travaux en copropriété seraient simplifiées : après l'établissement d'un DPE, Le syndic devrait soumettre la question d'un plan de travaux d'économies d'énergie ou d'un contrat de performance énergétique à l'assemblée générale.

A moins qu'ils ne relèvent de la majorité de l'article 24 (majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés), les travaux d'économie d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre, ainsi que des travaux d'intérêt commun réalisés sur les parties privatives pourraient être votés à la majorité de l'article 25 (majorité des voix de tous les copropriétaires présents, représentés ou absents).

Bénéficiaires du RSA et congé donné aux bailleurs avec un préavis réduit

Depuis la substitution du Revenu de solidarité active au Revenu minimum d'insertion, les ADIL sont très fréquemment interrogées sur la possibilité pour un locataire percevant le RSA de donner un congé à son bailleur avec un préavis réduit à un mois, comme la loi le prévoit en cas de RMI (loi du 6.7.89 : art. 15-I). Le RSA se substituant au RMI, la logique devrait permettre d'appliquer la même règle. La proposition de loi de simplification et d'amélioration de la qualité du droit présentée par le député Warsmann va en ce sens ; toutefois tant que celle-ci n'est pas adoptée (elle n'est pas, à ce jour, inscrite au calendrier du Parlement) et que l'article 15-I de la loi du 6 juillet 1989 n'est pas modifié, on ne peut en cas de litige, que s'en remettre au juge.



FENETRE SUR...



LES ACTEURS

ADIL du Bas-Rhin

Anne-Sophie Bouchouca vient d'être nommée directrice de l'ADIL du Bas-Rhin.

Cabinet du Secrétaire d'Etat chargé du logement et de l'urbanisme

(arrêté du 29.7.09 : JO du 4.8.09)

Ont été nommés au cabinet de **Benoist Apparu**,
Secrétaire d'Etat au logement et à l'urbanisme :

Isabelle Rougier, directrice adjointe,

Jérôme Mat, chef adjoint de cabinet, à compter du 1^{er} septembre 2009,

Franck Thiebaut, conseiller communication-presse,
Mickael Brun, attaché parlementaire.



LES INSTITUTIONS

USH : lancement d'états généraux du logement

Thierry Repentin, le président de l'Union Sociale pour l'Habitat, lors de la clôture du congrès de l'USH qui s'est tenu du 15 au 18 septembre à Toulouse, a annoncé le lancement «d'états généraux du logement» au printemps prochain, après les élections régionales. Ces «états généraux» s'adresseront à l'Etat, au Parlement et aux

acteurs locaux et il sera «proposé aux régions qui le souhaitent d'organiser chez elles des débats qui serviront de prélude à la rencontre nationale».

UESL : un congrès pour la refondation du 1% logement

Jean-Luc Berho, vice-président de l'Union Economique et Sociale pour le Logement a de son côté, lors du congrès HLM, confirmé à la tribune, la tenue début 2010 d'un congrès de «refondation du 1% logement». A cette occasion, sera lancée la nouvelle appellation du 1% logement qui devient «Action logement».



EDITION

ANIL/ADIL

Pour sensibiliser les futurs copropriétaires au fonctionnement de la copropriété, et aux obligations qui leur incombent une fois l'acte de vente signé, l'ANIL réédite une série de plaquettes pédagogiques qui présente les points clés à connaître : les précautions à prendre avant de s'engager, les rôles respectifs de chacune des parties -syndic, syndicat de copropriété et conseil syndical-, l'assemblée générale, le règlement de copropriété, les charges et les travaux. Ces plaquettes téléchargeables sur le site de l'ANIL (www.anil.org), sont remises par les ADIL aux copropriétaires ou futurs copropriétaires en complément des informations personnalisées qu'elles leur donnent.

opposable ? Les bénéficiaires prioritaires des logements sociaux ? Comment les logements adaptés sont-ils attribués ? Les aides financières pour louer, acheter ou faire des travaux d'accessibilité ? Les autorisations préalables aux travaux ? Les obligations des maîtres d'ouvrage...

Service du Premier ministre

Dans le cadre du Chantier prioritaire 2008-2012 pour les personnes sans abri ou mal logées a été édité le guide des dispositifs de l'hébergement et du logement adapté.

L'ensemble de ces guides sont téléchargeables sur les sites respectifs du MEEDDM ou du Premier Ministre.

MEEDDM

■ Guide du Droit au logement opposable

La Direction de l'Habitat, l'Urbanisme et les Paysages au ministère de l'écologie, de l'énergie du développement durable et de la mer vient de rééditer *le guide du droit au logement opposable* : en une vingtaine de pages, il présente les démarches pour exercer un recours devant la commission de médiation en vue d'un logement ou d'un hébergement, ainsi que le recours devant le tribunal administratif. Par ailleurs, la DHUP a édité *le guide des bonnes pratiques des commissions de médiation*. Elaboré par un groupe de travail dont fait partie l'ANIL, il a pour objectif, à la lumière de l'expérience et des premières décisions des tribunaux, de faciliter le travail des commissions de médiation.

■ «Personnes handicapées : l'accessibilité au logement»

Réalisé par la délégation interministérielle à l'accessibilité, ce guide recense les aspects juridiques et financiers en faveur de l'accès au logement pour les personnes handicapées : comment faire valoir le droit au logement

Date de publication : 22 septembre 2009

N° ISSN : 09996-4304

Directeur de la publication : Bernard Vorms

Comité de rédaction : Isabelle Couëtoux du Tertre,

Marie Armenak, Jean Bosvieux, Lilas Bousseksou,

Amélie Gallego, Béatrice Herbert, Nicole Maury,

Sylvie Merlin, Antonin Ollivier, Sandrine Zerbib