



ANIL / HABITAT ACTUALITE

N° 121
Mai
2011

SOMMAIRE

■ ETUDES & COMMENTAIRES			
<i>De l'ANIL et des ADIL</i>			
Revenu, patrimoine et aides à l'accèsion à la propriété			2
<i>De nos partenaires</i>			
L'offre de logements est-elle insuffisante ? Alain Jacquot et CAS			3
Les copropriétés des années 50 à 80, l'intervention de l'Anah auprès de copropriétés en difficulté, Anah			3
Enquête typologique 2010 sur le surendettement, Banque de France			4
Lutte contre l'habitat indigne en Midi-Pyrénées, Rapport Nancy Bouché			4
Aides sociales départementales à l'insertion et aux personnes âgées, INSEE Premières			5
Sécurité des ascenseurs : le rythme de réalisation des travaux est respecté, MEEDDTL			6
<hr/>			
■ ACTUALITE JURIDIQUE			
Loi de simplification et d'amélioration de la qualité du droit	7	<i>Démunis / Insalubrité</i>	15
<i>Financement</i>			
Le point sur les mesures PTZ+ entrant en vigueur au 1 ^{er} juin	7	<i>Contrats</i>	16
Crédit consommation / dispositions entrées en vigueur au 1 ^{er} mai 2011	8	<i>Copropriété</i>	18
<i>Fiscalité</i>			
10		<i>Qualité de l'habitat</i>	
		DPE / durée de validité	20
		Risque sismiques / nouveaux zonage à compter du 1 ^{er} mai 2011	21
<i>Location</i>			
Conventions d'utilité sociale (CUS)	12	<i>Urbanisme</i>	22
Demande de logement et système d'enregistrement / numéro unique	12	<i>Professionnels</i>	23
		<i>Droit général</i>	23
		<i>Collectivités locales</i>	24
<hr/>			
■ PROPOSITIONS, PROJETS			
Comité de pilotage pour un urbanisme de projet			27
PSLA / allongement des délais de commercialisation pour les organismes HLM			28
PSLA et PLI / plafonds de loyers			29
Prêt conventionné / harmonisation avec le PTZ+			29
<hr/>			
■ FENETRE SUR...			
<i>Les acteurs</i>			31
<i>Les institutions</i>			31
<hr/>			
■ EDITION			
33			



ETUDES & COMMENTAIRES



DE L'ANIL ET DES ADIL

Revenu, patrimoine et aides à l'accession à la propriété

En matière d'accession à la propriété, l'aide à la pierre est distribuée en fonction du revenu du ménage bénéficiaire. La suppression du plafond de ressources avec la mise en place du PTZ+ ne remet pas en cause ce principe, puisque le montant de la subvention implicite qu'il véhicule est d'autant plus élevé que le «quotient familial» de revenu du ménage est plus faible.

Les critères d'éligibilité tiennent cependant compte du patrimoine des ménages, dans la mesure où ils réservent l'aide aux primo-accédants, excluant donc ceux qui sont propriétaires de leur résidence principale. Notons au passage que le fait d'être propriétaire d'un logement locatif ou d'une résidence secondaire n'empêche pas de bénéficier du PTZ+.

Il reste que si l'immobilier constitue la plus grande part du patrimoine des salariés (56% en 2004 selon l'enquête patrimoine des ménages de l'INSEE), ces derniers détiennent aussi des actifs financiers. D'une façon générale, s'il existe une relation entre le revenu et le patrimoine, celle-ci est plutôt lâche comme le montre le tableau ci-dessous extrait d'une récente publication¹ de l'INSEE.

Montants de patrimoine

Caractéristiques du ménage	Patrimoine moyen	Patrimoine Médian (D5)	1 ^{er} décile (D1)	9 ^{ème} décile (D9)
Revenu disponible				
Premier quartile	97 300	21 500	600	235 600
Deuxième quartile	138 600	78 600	2 300	311 500
Troisième quartile	208 400	135 700	7 000	443 100
Quatrième quartile	437 700	261 600	58 400	910 300

Le patrimoine médian augmente, certes, fortement avec le revenu, mais au sein d'un même quartile de revenu disponible la dispersion est importante : ainsi, dans le deuxième quartile, dont on peut considérer que les ménages qui le composent sont la cible principale de l'aide à l'accession, l'écart est considérable entre le premier et le neuvième décile de patrimoine (respectivement 2 300 et 311 500 €).

D'autre part, et peut-être surtout, la capacité de financement d'un ménage ne dépend pas seulement du revenu et du patrimoine du ménage concerné, mais aussi de celui de sa famille : on sait en effet le rôle que peut jouer l'aide familiale dans la constitution de l'apport personnel, notamment dans les zones chères.

¹ Les revenus et les patrimoines des ménages, INSEE références, édition 2011.

En 2006, les accédants parisiens ayant obtenu un PTZ avec différé disposaient en moyenne d'un revenu mensuel de 2 000 € et d'un apport personnel de 47 000 €²! Nul doute que cet apport provenait pour une plus large part de la famille que de l'épargne des ménages concernés. Exiger une déclaration de patrimoine du ménage ne suffirait donc pas à assurer l'équité de la distribution de l'aide.

De surcroît, certains des bénéficiaires du PTZ profitent d'un effet d'aubaine du fait de la progression de leur revenu. Cela tient au fait que le document attestant des ressources est le dernier avis d'imposition, émis avec un délai de plus de six mois après la fin de l'année de perception du revenu. Le profil des PTZ+ accordés l'année n est donc déterminé en fonction des ressources de l'année n-2. Pendant ces deux années, le revenu a pu augmenter, notamment dans le cas des jeunes ménages en début de parcours professionnel. Cette progression est surtout importante pour les ménages à faible revenu, comme le constate la Société de gestion du fonds de garantie de l'accession sociale.

Evolution du revenu des bénéficiaires du PTZ entre l'année n-2 et l'année n (PTZ émis de janvier à mai 2009)

Tranches de revenus	Revenu mensuel moyen n	Evolution par rapport à n-2
Tranche 1	1 880	79,0%
Tranche 2	2 200	33,3%
Tranche 3	2 530	25,2%
Tranche 4	2 960	16,1%
Tranche 5	3 690	8,5%
Ensemble	2 570	26,6%

Source : SGFGAS

Comment, dans ces conditions, faire en sorte que l'aide soit répartie en fonction du besoin réel qu'en ont les candidats à l'accession ? Il existe un système d'aide qui permet au moins de gommer l'inconvénient lié à l'évolution du revenu : celui de l'aide personnelle, qui prend en charge une partie du remboursement des mensualités d'emprunt et dont le montant est révisé chaque année en fonction de l'évolution du revenu. Les aides personnelles ont joué un rôle majeur dans le financement de l'accession sociale à la propriété au cours de la première partie des années 80, mais l'explosion de leur coût a conduit par la suite à jouer sur les barèmes pour enrayer la dérive budgétaire. De plus, au cours des dix années d'augmentation des prix à partir de 1997, le montant de l'aide versée n'a pas suivi la hausse. Le pouvoir solvabilisateur de l'APL et de l'AL s'est de ce fait fortement érodé et le nombre de ménages susceptibles d'en bénéficier a diminué, de sorte que ces aides ne jouent plus aujourd'hui qu'un rôle marginal.

Afin de limiter les effets d'aubaine, le barème du PTZ+ intègre un plafonnement du montant de l'opération pris en compte dans le calcul à 10 fois le revenu fiscal de référence. Mais ce plafonnement ne joue que dans des cas extrêmes. Sans aide et sans apport personnel, un ménage s'endettant à 4% sur 25 ans au maximum admis par les établissements prêteurs peut viser une opération

² [Logement : le temps des héritiers](#), ANIL, décembre 2007.

représentant 5,2 fois son revenu courant, soit 5,8 fois son revenu fiscal de référence s'il s'agit d'un salarié. Le facteur 10 du barème est donc très élevé et ne peut être atteint qu'avec un revenu très faible ou avec un apport personnel d'au moins 40%. Pour agir de façon plus large, le facteur devrait être de l'ordre de 6 ou 7. En outre, la limitation ne joue pas sur les conditions de remboursement (durée du prêt et pourcentage de différé d'amortissement).

Une autre formule consisterait à corriger le revenu pris en compte en fonction du montant de l'opération, en instituant un revenu minimum égal à une fraction de ce montant, par exemple un sixième. Ainsi, le revenu fiscal de référence d'un ménage réalisant une opération de 300 000 € serait réputé au moins égal à 50 000 €. Appliquée de façon systématique, cette correction permettrait de limiter l'avantage accordé aux accédants dont le revenu a très fortement augmenté ou disposant d'un très gros apport personnel, rien n'empêchant d'ailleurs, pour tenir compte des disparités de prix, de moduler le coefficient selon la zone.



DE NOS PARTENAIRES

L'offre de logements est-elle insuffisante ?

Doit-on et peut-on construire davantage de logements, Alain Jacquot in Regards croisés sur l'économie, n° 9, mai 2011.

L'évolution des prix du logement en France sur 25 ans, note d'analyse n° 221 du Centre d'analyse stratégique, avril 2011.

La France souffre-t-elle d'une pénurie généralisée de logements ? Deux études récentes s'inscrivent en faux contre ce jugement, souvent invoqué pour expliquer la hausse des prix et des loyers. Les analyses d'**Alain Jacquot** et du Centre d'analyse stratégique (CAS) convergent pour attribuer à d'autres facteurs le doublement en termes réels du prix des logements entre 1997 et 2010 : les deux pointent l'effet des conditions de financement (baisse des taux et allongement des prêts). Certaines mesures ont pu également avoir un effet inflationniste, c'est le cas, selon le CAS, de l'ouverture du PTZ à l'acquisition de logements anciens sans obligation de travaux en 2005 et de la déductibilité des intérêts d'emprunts de la loi TEPA. Mais ces causes ne suffisent pas à expliquer la déconnexion croissante entre l'évolution des prix et celle des revenus des ménages. La question de l'existence d'une bulle spéculative, par essence impossible à prouver selon le CAS, reste donc posée.

Les deux études se rejoignent également pour constater la relative modération de l'évolution des loyers (+6,5% en termes réels sur la même période), qui tend à infirmer l'idée d'un déficit massif de l'offre, même si celle-ci semble plutôt inélastique. A l'appui de ce jugement, la comparaison avec les autres pays européens du nombre de logements par habitant est

favorable à la France. Cependant, selon Alain Jacquot, «s'il n'y a pas dans notre pays de crise généralisée du logement, il y a bien toutefois une crise du logement cher, pour l'essentiel dans les plus grandes agglomérations, et qui frappe durement les outsiders, au premier rang desquels figurent les jeunes». C'est l'une des raisons qui justifie à ses yeux la nécessité de maintenir un niveau élevé de construction de logements, les autres étant liées à la démographie et aux besoins de mobilité.

Les copropriétés des années 50 à 80, l'intervention de l'Anah auprès de copropriétés en difficulté

Anah, mai 2011

Afin de chiffrer les besoins en investissement des copropriétés, l'Anah a fait réaliser une étude sur le parc construit entre 1950 et 1984 qui représente près de la moitié (45%) des 5,7 millions de logements soumis au régime de la copropriété et constitue un enjeu d'autant plus important qu'il accueille des populations aux revenus modestes.

Le parc est décomposé en trois périodes :

- 1950 à 1959 (reconstruction des centres villes et éradication des taudis) ;

- 1960 à 1974 (production de masses et des grands ensembles) ;

- 1975 à 1984 (prise en compte du premier choc pétrolier dans l'architecture).

Pour chaque période, sont analysés les caractéristiques physiques des copropriétés (taille des immeubles et des logements), le profil des occupants, le montant des transactions et le niveau des charges, la nature et le coût des travaux à envisager par typologie de construction.

Il ressort de l'analyse de ce parc que les prix de vente au m² observés en 2006 y étaient globalement plus bas que ceux relevés dans le parc plus ancien ou plus récent, sans doute en raison de la localisation et de l'état des immeubles ; le montant des charges y est plus élevé en raison de la présence d'équipements collectifs coûteux en fonctionnement et en entretien. En revanche, techniquement, ce parc permet des économies d'échelle sur le plan des réseaux et équipements et en règle générale sa structure ne présente pas de graves désordres.

Le montant global des travaux de ces copropriétés des années 50 à 80 est estimé entre 41 et 70 milliards d'euros TTC selon le niveau de rénovation envisagé (33 à 56 milliards pour les seules résidences principales).

Cette étude a été réalisée à partir de plusieurs sources notamment FILOCOM (Fichier Logement à l'échelle communale) 2007 - MEEDAT d'après DGI, CGEDD, observatoire national des charges de copropriété de la CNAB 2008.

Par ailleurs, l'Anah estime dans une note sur «le profil des copropriétaires aujourd'hui», réalisée à partir de l'enquête nationale logement (INSEE) 2006, que 800 000

logements du parc en copropriété sont estimés en mauvais état ou sans confort, soit 14,5% du parc étudié (contre 17% des résidences principales évaluées en mauvais état ou sans confort à l'échelle métropolitaine). Les propriétaires occupants modestes (propriétaires éligibles aux aides de l'Anah), représentent 17% des copropriétaires occupants (contre 20% des propriétaires occupants en maison individuelle) ; 26% d'entre eux consacrent plus de 10% de leur revenu global au paiement de leurs factures d'énergie (contre 3% des copropriétaires dans leur ensemble).

A partir des déclarations des copropriétaires relatives aux difficultés de paiement des charges, il est possible d'estimer qu'entre 260 000 et 340 000 ménages vivaient dans des copropriétés en difficulté financière.

En savoir plus : www.anah.fr.

Enquête typologique 2010 sur le surendettement

Banque de France, mars 2011-04-28

Fondée sur l'analyse de 176 731 dossiers déclarés recevables par les commissions de surendettement au cours des dix premiers mois de 2010, cette étude fournit de précieuses informations sur les caractéristiques des ménages et des personnes concernés, le niveau et la structure de leurs ressources, les causes, le montant et la typologie de l'endettement. Elle met en évidence des évolutions, dont la plus spectaculaire est la dégradation des capacités de remboursement : la part des ménages dont les ressources ne permettent pas d'envisager un remboursement, même très progressif, de leurs dettes est de 56% en 2010, elle a fait plus que doubler depuis 2001. Cette évolution, déjà sensible entre 2001 et 2007, s'est brutalement accélérée au cours des trois dernières années.

Les ménages surendettés sont pour près des deux tiers des personnes seules ou des familles monoparentales, dont plus de la moitié sont constitués d'une personne - le plus souvent une femme - séparée ou divorcée avec ou sans enfants. 47% ont un ou plusieurs enfants à charge. Dans près des trois quarts des cas, le chef de ménage est âgé de 25 à 54 ans, mais la part des 55 ans ou plus augmente : de 13% en 2001, elle est passée à 23% en 2010. Huit sur dix sont locataires de leur logement, les propriétaires, dont la part a diminué de moitié depuis 2001, ne représentant que 7,5%, dont les deux tiers d'accédants.

La part des chômeurs est élevée (28% des débiteurs), moins toutefois que celle des salariés (38%), le reste de l'effectif se répartissant pour l'essentiel entre retraités (14%) et autres inactifs, parmi lesquels les personnes en congé de maladie de longue durée ou invalides sont en nombre non négligeable (respectivement 4% et 5%).

Les ménages surendettés ne disposent dans leur grande majorité que de faibles ressources, inférieures au RSA socle pour 12% d'entre eux et au SMIC pour 54%. Seuls 17% ont un revenu mensuel supérieur à 2 000 euros. Ces ressources ne proviennent que pour 55% de

revenus d'activité (79% pour l'ensemble de la population française) et dans 23% des cas les prestations familiales ou sociales (aide personnelle au logement et surtout minima sociaux) sont prépondérantes.

La dette moyenne est de 34 000 €. Le crédit à la consommation représente la plus grande part de l'endettement : il est présent dans neuf cas sur dix, pour un montant moyen de 24 000 €, et se compose surtout de crédits renouvelables ou de prêts personnels, les crédits affectés étant beaucoup plus rares. Seuls 46% des dossiers comprennent une dette de loyer, chiffre à rapprocher de la part de 80% de locataires parmi les surendettés. Ce constat suggère que les ménages en situation difficile s'efforcent de faire face au paiement de leur loyer, quitte à recourir au crédit à la consommation pour y parvenir.

Lutte contre l'habitat indigne en Midi-Pyrénées

Rapport de Nancy Bouché, août 2010

Dans un rapport réalisé pour le compte de la direction régionale de l'aménagement et du logement de Midi-Pyrénées, **Nancy Bouché**, ancienne présidente du Pôle national de lutte contre l'habitat indigne, analyse dans le détail le fonctionnement des services et instances qui ont à traiter des logements indignes et ou non décents en région Midi-Pyrénées. Bien qu'il s'agisse d'une étude dont le champ est circonscrit à une région, elle est riche d'enseignements pour tous ceux qui s'intéressent à ce domaine, notamment en ce qu'elle décrypte l'ensemble des procédures et outils juridiques existants tant au niveau des services de l'Etat que des maires pour lutter contre l'habitat indigne, du signalement à la réalisation des travaux.

■ Les quasi absents de la lutte contre l'habitat indigne

Une certaine solitude des agents des services en charge de ce domaine et la sectorisation du travail freinent les mutualisations qui seraient nécessaires à différents niveaux.

Au niveau des signalements : les services des préfectures sont souvent perçus comme absents de la lutte contre l'habitat indigne ; il n'y a pas toujours de partenariat organisé entre les services de l'Etat et les caisses de mutualité sociale agricole et une absence totale de contacts des services de l'Etat (DDASS et DDEA/DTT) avec les services de polices ou de gendarmerie ; les contacts sont encore insuffisants avec les juges d'instance qui ont pourtant à traiter des questions d'expulsion et de décence. Les associations relevant de l'aide aux personnes ou de type humanitaire se préoccupent du relogement des familles, mais non du «traitement» du logement et ce malgré la possibilité qu'elles ont de représenter un locataire en justice, sans agrément particulier.

■ **Trop peu d'arrêtés d'insalubrité ou de péril, peu de saisies du procureur**

Plusieurs raisons peuvent expliquer que le traitement de l'habitat indigne soit encore insuffisant : notamment, la sous-utilisation des outils coercitifs (procédures d'urgence, déclaration d'insalubrité...) pour aboutir effectivement à la réalisation des travaux nécessaires et protéger les occupants, peut-être également une appréhension dans les services sanitaires à engager et poursuivre jusqu'au bout des procédures considérées comme complexes et sujettes à contentieux.

La police du péril est fort peu utilisée, la police spéciale relative aux établissements d'hébergement (hôtels meublés, notamment) ne trouve pas d'application, pas plus que l'outil mal connu que constitue le traitement des équipements communs des immeubles collectifs. La timidité des maires pour faire une injonction est un frein à la mobilisation des travailleurs sociaux pour signaler les logements qui nécessiteraient un traitement, ceux-ci jugeant plus efficace dans un marché détendu d'obtenir un relogement pour les ménages concernés. Une collaboration, actuellement trop exceptionnelle, devrait être organisée plus systématiquement entre les services (incluant les villes, mais aussi les CAF), les parquets et les magistrats de manière à assurer le suivi des dossiers d'insalubrité.

■ **Un contrôle de la décence des logements qui s'organise, un contrôle de l'accès au plomb dans les logements loués inexistant**

Toutes les CAF se sont organisées ou sont en cours d'organisation pour mettre en place un dispositif de contrôle (rendu obligatoire par les textes), même si seul celui mis en place actuellement par la CAF du Tarn-et-Garonne est suffisamment ambitieux selon l'auteur du rapport.

Si les directions de l'action sanitaire et sociale (ARS) reçoivent les constats d'exposition au plomb (CREP) établis à l'occasion de mutations, quasiment aucun CREP lié à la location ne leur parvient : de là à en déduire qu'ils ne sont pas établis au moment des mises en location comme la loi le prévoit... seule une enquête des Directions départementales ou régionales de l'action sanitaire et sociale (DDASS ou DRASS) pourrait le dire.

Le contrôle, non prévu par les textes, des logements faisant l'objet d'une demande d'aide du Fonds de solidarité logement ou des fonds «énergie», à l'exception du Tarn-et-Garonne, n'est pas effectué.

De même, en cas de jugement d'expulsion, aucun contrôle de l'état du logement n'est jamais réalisé.

■ **Des éléments positifs...**

Même si la lutte contre l'habitat indigne est plus ou moins structurée selon les départements et si les résultats paraissent encore faibles, le sujet n'est nullement nié et relativement pris en compte par les principaux acteurs concernés.

Là où ils ont déjà été mis en place, les plans départementaux de lutte contre l'habitat insalubre

(PDLHI) fonctionnent. «Dans tous les cas, les CAF et les ADIL sont des partenaires institutionnels stables et pertinents sur lesquels la mise sur pied d'un pôle départemental peut s'appuyer» note Nancy Bouché.

«A l'initiative des services de l'Etat, des ADIL, des CAF et toujours en partenariat», ont été assurées :

- des formations des travailleurs sociaux, élément stratégique pour faire remonter des signalements et des situations de logements indignes ;
- des sensibilisations d'élus et de services municipaux, avec production de documents pédagogiques.

A partir de ce constat, Nancy Bouché fait un ensemble de propositions qui visent à :

- «améliorer le repérage ;
- poursuivre les procédures jusqu'au bout ;
- organiser un minimum de travail avec les parquets et son magistrat référent ;
- exploiter les CREP et relancer les acteurs privés ;
- mieux assurer la cohérence des politiques publiques et veiller à une bonne utilisation des fonds publics ;
- mieux utiliser les programmes territoriaux aidés par l'Anah pour lutter contre l'habitat indigne ;
- renforcer ou rétablir une coopération entre services ou instances et procédures menées en parallèle ;
- organiser un soutien aux communes pour développer l'exercice des pouvoirs de police des maires ;
- ne pas oublier les propriétaires occupants démunis et habitants des logements indignes ;
- sensibiliser le secteur associatif ;
- poursuivre et développer les actions de sensibilisation et de formation des différents acteurs publics ou sociaux ayant à connaître de l'habitat indigne ;
- mettre en place et faire fonctionner un plan départemental de lutte contre l'habitat indigne là où il n'y en pas encore».

■ **Aides sociales départementales à l'insertion et aux personnes âgées**

INSEE Premières n° 1346, avril 2011

Fin 2009, les départements, chefs de file de l'action sociale décentralisée ont versé des prestations à 3,3 millions de bénéficiaires, dont 2,7 millions au titre de l'insertion sociale et de l'aide aux personnes âgées, soit principalement et respectivement, le revenu de solidarité active (RSA socle à hauteur de 1,3 millions d'allocataires) et l'allocation personnalisée d'autonomie (APA, versée aux personnes de 60 ans et plus, en perte d'autonomie et auxquelles une aide est reconnue nécessaire pour accomplir les actes essentiels de la vie quotidienne). Ces deux interventions représentent d'ailleurs la moitié des dépenses nettes de l'action sociale des départements fin 2008.

La situation est particulièrement contrastée au plan géographique, puisque, même rapportée à la population d'âge correspondant (l'ensemble de la population pour le taux de personnes couvertes par le RSA et les

personnes de plus de 75 ans pour les aides aux personnes âgées), la part de bénéficiaires du RSA socle et de l'APA varie fortement d'un département à l'autre : le rapport est ainsi de 1 à 3 pour l'APA et même de 1 à 4 pour le RSA entre le département où le taux de bénéficiaires est le plus faible et celui où il est le plus élevé.

La cartographie des aides sociales reflétant différentes formes de pauvreté, l'INSEE a identifié quatre groupes de départements présentant une situation éloignée de la moyenne nationale.

- Dans un premier groupe de départements du Sud (Hérault, Ariège et Tarn-et-Garonne) et du Nord (Pas-de-Calais, Ardennes), où le taux de pauvreté est supérieur à la moyenne nationale, la part des bénéficiaires du RSA et des personnes âgées bénéficiaires de prestations est très élevée.

- Des départements urbains de la façade méditerranéenne, le Nord et la Seine-Saint-Denis forment le deuxième groupe, caractérisé par une pauvreté qualifiée «d'intense» et un taux de chômage élevé dont le corollaire est un taux de bénéficiaires du RSA lui aussi très élevé, alors que celui des personnes âgées bénéficiaires de prestations est proche de la moyenne.

- Des départements plus ruraux et plus âgés, où le taux de bénéficiaires d'aides aux personnes âgées est élevé, alors que la part de bénéficiaires du RSA est proche de la moyenne, voire même inférieure (Gers, Hautes-Pyrénées, Aveyron, Haute-Loire, Lozère, Creuse, Nièvre, Corse) composent le troisième groupe. Non seulement la part de la population âgée est importante, mais la précarité des plus de 65 ans y est aussi plus grande.

- Le quatrième groupe correspond quant à lui à des départements au niveau de vie particulièrement élevé où la part de bénéficiaires de prestations est bien plus faible (Yvelines, Essonne, Hauts-de-Seine, Seine-et-Marne, Eure-et-Loir, Haute-Savoie et Marne).

Cette enquête montre un taux de réalisation des travaux de la première phase d'environ 85% au 31 décembre 2010, échéance réglementaire de cette phase. Ce taux de réalisation devrait être porté à 95% environ à mi-2011. Les travaux de la deuxième phase sont réalisés à plus de 50% fin 2010, confirmant ainsi que les propriétaires ont souvent lancé la réalisation des deux premières tranches de travaux en même temps.

Le rythme de réalisation des travaux de sécurité a donc été satisfaisant ces deux dernières années et permet de prévoir qu'ils pourraient être quasiment terminés à l'échéance prévue de juillet 2013. Afin de s'en assurer, le ministère effectuera un 4^{ème} bilan en 2012 pour donner une nouvelle mesure de l'avancement des travaux.

Pour ce qui concerne l'entretien et le contrôle technique des ascenseurs, le ministère indique qu'il est indispensable d'augmenter l'efficacité des contrôles techniques et d'améliorer la qualité de l'entretien des appareils par des mesures de fluidification du marché.

Les dispositions réglementaires seront donc adaptées pour renforcer la possibilité de faire véritablement jouer la concurrence et améliorer l'information des propriétaires. Ainsi, l'accès des PME d'ascenseurs à l'entretien des installations sera facilité et les propriétaires pourront changer de prestataire d'entretien plus facilement.

Les propriétaires auront également la possibilité de déléguer systématiquement, lors des visites de maintenance périodiques, un représentant qui pourra échanger toute information souhaitable avec le technicien d'entretien. Enfin, les bureaux de contrôles et les propriétaires pourront demander la présence d'un technicien d'entretien pour un meilleur déroulement du contrôle technique.

Sécurité des ascenseurs : le rythme de réalisation des travaux est respecté

MEEDDTL, 15 avril 2011

La loi «Urbanisme et Habitat» du [2 juillet 2003](#) a institué des mesures de sécurité pour les ascenseurs :

- la mise en place de 17 dispositifs de sécurité en 3 phases se terminant respectivement le 31 décembre 2010, le 3 juillet 2013 et le 3 juillet 2018 ;

- l'introduction d'exigences minimales pour l'entretien;

- l'obligation de contrôle technique tous les 5 ans.

Dans un communiqué du 15 avril 2011, le ministère du développement durable indique qu'il a réalisé un 3^{ème} bilan de la mise en œuvre de ces travaux. A cet effet, une enquête auprès des gestionnaires d'immeubles et des entreprises d'ascenseurs a été menée fin 2010.



ACTUALITE JURIDIQUE

Loi de simplification et d'amélioration de la qualité du droit

(loi du 17.5.11 : JO du 18.5.11)

Troisième texte présenté par le député Warsmann en vue de la simplification du droit, le texte aura mis 18 mois avant d'être adopté définitivement. Déposé le 7 août 2009, il proposait initialement les réformes de la TVA immobilière et du droit de préemption urbain. Si la première a finalement été adoptée par la loi de finances rectificative 2010 du 9 mars 2010 (JO du 10.3.10), la seconde a été abandonnée.

Adopté définitivement le 14 avril 2011, le texte a ensuite fait l'objet d'une saisine devant le Conseil constitutionnel qui a censuré une disposition qui portait sur le bail avec convention d'usufruit car introduite selon une procédure contraire à la constitution (interdiction des cavaliers législatifs).

Il reste que la loi de simplification et d'amélioration de la qualité du droit touche des aspects très divers dont certains intéressent le logement : congé avec préavis réduit pour les bénéficiaires du RSA, conventionnement Anah, conventions d'utilité sociale ([cf. § location](#)), contrat préliminaire et condition suspensive d'obtention du prêt ([cf. § contrats](#)), travaux de suppression d'exposition au plomb, variations anormales des consommations d'eau en cas de fuite, lutte contre les termites en copropriété ([cf. § qualité de l'habitat](#)), pouvoirs du maire en matière d'élagage ([cf. § collectivités locales](#)) et aide juridictionnelle ([cf. § droit général](#)).



FINANCEMENT

Le point sur les mesures PTZ+ entrant en vigueur au 1^{er} juin 2011

(décret et arrêté du 30.12.10 : JO du 31.12.10)

Afin de laisser aux établissements de crédit un temps d'adaptation, les textes réglementaires parus le 30 décembre 2010, ont prévu pour certaines évolutions réglementaires, une entrée en vigueur différée au 1^{er} juin 2011 (date d'émission de l'offre de prêt).

A compter de cette date, le PTZ+ peut financer l'acquisition de la nue-propriété ou de l'usufruit, l'achat de parts indivises d'un logement ou d'un terrain, sous réserve que l'opération conduite à l'acquisition totale du logement ou du terrain. Jusqu'ici, et comme sous le précédent dispositif du prêt aidé, ces opérations n'étaient pas finançables.

Le coût total d'opération comprendra, le cas échéant, la valeur d'acquisition du terrain destiné à la construction acquis depuis moins de deux ans.

Les conditions financières de la location (ressources du locataire et loyer maximum), qui peut être obligatoire (cas de l'emprunteur qui achète ou construit en vue de sa retraite) ou facultative (lorsque l'emprunteur est concerné par un des événements limitativement énumérés par le décret, sont celles du prêt locatif social.

Par ailleurs, certaines conditions du prêt sont assouplies. Ainsi, les personnes travaillant à l'étranger au cours de l'année n-2 et ne pouvant justifier d'un avis fiscal en France deviennent éligibles au PTZ+. Leurs revenus sont reconstitués.

La preuve du respect de la condition de primo-accession au titre des deux années précédant l'offre de prêt se fait par tout moyen. L'emprunteur hébergé peut fournir une attestation sur l'honneur de l'hébergeant qui déclarera l'avoir hébergé, conforme à un modèle annexé à l'arrêté.

Quand les avis d'imposition ne permettent pas de justifier du nombre de personnes destinées à occuper le logement, l'emprunteur doit justifier de ce nombre par tout moyen. Des justificatifs provisoires sont admis. Ainsi, à défaut du document valant «prononcé du divorce» ou de la dissolution du PACS, l'emprunteur peut notamment justifier de l'engagement d'une procédure de séparation auprès de la juridiction concernée.

En cas de séparation d'un couple avec enfants, lorsque la convention homologuée par le juge, l'ordonnance de non-conciliation du juge aux affaires familiales ou le jugement de divorce n'est pas disponible, les parents produisent une attestation sur l'honneur établie conjointement par les deux parents pour justifier provisoirement de la garde. L'emprunteur transmet les documents définitifs dès qu'ils sont disponibles. A défaut, l'emprunteur s'expose à des sanctions.

En cours de prêt, le logement peut être utilisé par l'emprunteur ou l'un des occupants du logement à titre accessoire pour un usage commercial ou professionnel. La surface utilisée par cette activité ne doit pas dépasser 15% de la surface financée initialement par le prêt. Ce changement devra faire l'objet d'une déclaration auprès de l'établissement de crédit (cf. modèle annexé à l'arrêté du 30.12.10). Jusqu'ici, une tolérance égale à 10% de la surface était admise.

Enfin, en cas de justification initiale erronée ou de justification provisoire non confirmée (exemple : label BBC non obtenu), l'emprunteur pourra, selon ce qui est prévu dans son offre de prêt et à hauteur du crédit d'impôt reversé par l'établissement de crédit à l'Etat,

être amené soit à rembourser une partie du capital restant dû, soit à payer des intérêts à un taux fixé dans l'offre sur le capital courant jusqu'au remboursement total du PTZ+.

PC / PAS / taux de référence au 1.6.11

(avis SGFGAS n° 43 du 2.5.11)

Le taux de référence à prendre en compte pour la détermination des taux d'intérêt maxima des prêts conventionnés est fixé à 3,70% à compter du 1^{er} juin 2011 (contre 3,50% depuis le 1^{er} avril 2011).

Compte tenu des marges applicables, les taux maxima des PC et des PAS (métropole et DOM) sont modifiés.

Prêts à taux fixes (annuités constantes, progressives ou indexées)	PC métropole et PAS-DOM	PAS métropole
Prêts < 12 ans	6,00%	5,40%
Prêts > 12 ans et < 15 ans	6,20%	5,60%
Prêts > 15 ans et < 20 ans	6,35%	5,75%
Prêts > 20 ans	6,45%	5,85%
Prêts à taux variables ou révisables (quelle que soit la durée du prêt)	6,00%	5,40%

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

Accédants en difficulté / prêt Sécuri-Pass d'Action Logement

(recommandation UESL du 23.3.11)

Depuis le 1^{er} avril 2011, le bénéficiaire d'une offre de prêt Sécuri-Pass doit justifier au titre de l'année n-2 de revenus imposables inférieurs aux plafonds de ressources PLI (prêt locatif intermédiaire). Jusqu'ici, ce sont les plafonds PTZ (dispositif antérieur au 1.1.11) qui servaient de référence. Les trois autres produits accordés au titre des aides aux ménages en difficulté (prêt pour l'allègement temporaire des quittances, prêt pour le refinancement de prêts immobiliers plus onéreux ou rachat de logements d'accédants en grande difficulté) font également l'objet de cette recommandation mais leurs modalités d'octroi demeurent inchangées par rapport à la précédente recommandation du 2 décembre 2009.

Tempête Xynthia / prolongation des aides d'Action Logement aux sinistrés

(recommandation UESL du 23.3.11)

Le prêt accession et le prêt travaux d'Action Logement dont peuvent bénéficier les sinistrés des intempéries du 27 février au 1^{er} mars 2010 (tempête Xynthia) sont prorogés. Ainsi, la demande d'aide peut être présentée jusqu'au 29 septembre 2011. Les travaux doivent être réalisés avant le 30 septembre 2012.

Crédit consommation / dispositions entrées en vigueur au 1^{er} mai 2011

La loi du 1^{er} juillet 2010 portant réforme du crédit à la consommation a transposé la directive communautaire du 23 avril 2008 relative au crédit à la consommation.

Elle a pour objectif d'harmoniser les droits européens en la matière et de développer le crédit responsable. Certaines de ses dispositions ont des répercussions en matière de crédit immobilier et sont entrées en vigueur au 1^{er} mai 2011.

Une première modification porte sur le champ d'application respectif du crédit immobilier et du crédit à la consommation. Depuis le 1^{er} mai 2011 et pour les seuls contrats dont l'offre a été émise à compter de cette date, les prêts pour des travaux de réparation, d'amélioration ou d'entretien d'un immeuble qui ne sont pas liés à l'acquisition d'un bien, ne sont soumis au régime du crédit immobilier, que s'ils dépassent 75 000 €. En deçà, ils sont soumis au régime du crédit à la consommation. Le délai de rétractation de l'emprunteur est porté de 7 à 14 jours calendaires révolus à compter du jour de l'acceptation de l'offre de contrat de crédit (avec interdiction de tout versement de la part du prêteur ou de l'emprunteur pendant 7 jours à compter de l'acceptation). Pour exercer son droit de rétractation, l'emprunteur utilise le formulaire détachable joint à son exemplaire du contrat de crédit (modèle type de bordereau de rétractation détachable prévu par l'annexe du décret du 1^{er} février 2011 : JO du 3.2.11).

Des modifications sont aussi intervenues en ce qui concerne les obligations du prêteur en matière de crédit à la consommation : elles ont été renforcées tant avant que lors de la conclusion du contrat de crédit.

Le prêteur doit avant la conclusion du contrat de crédit remettre à l'emprunteur une fiche d'informations pour lui permettre, compte tenu de ses préférences, d'appréhender clairement le contenu de son engagement et de comparer différentes offres. La liste et le contenu des informations qui doivent figurer dans cette fiche, ainsi que les conditions de sa présentation ont été fixées par le décret du 1^{er} février 2011.

Le contrat de crédit doit comporter un encadré, inséré au début du contrat, qui informe l'emprunteur des caractéristiques essentielles du crédit. Le même décret fixe la liste des informations figurant dans le contrat et dans l'encadré.

Le prêteur a ensuite, pour les prêts à la consommation, un devoir d'explication à l'égard de l'emprunteur pour lui permettre de s'engager en connaissance de cause. Il doit aussi vérifier sa solvabilité en consultant le Fichier national des Incidents de remboursement des Crédits aux Particuliers (FICP).

L'emprunteur peut à son initiative rembourser par anticipation tout ou partie du crédit à la consommation consenti. Une indemnité de remboursement anticipé peut désormais être demandée par le prêteur à l'emprunteur en cas de remboursements supérieurs à 10 000 € sur une période de 12 mois (décret du 30.11.10 : JO du 2.12.10).

Des dispositions particulières sont prévues pour les crédits à la consommation distribués sur le lieu de vente ou par vente à distance. Dans ce cas, prêteur et emprunteur doivent remplir une fiche de dialogue permettant de mieux apprécier la solvabilité de l'emprunteur. Lorsque ces crédits ont un montant supérieur à 3 000 €, les informations contenues dans la fiche doivent être confirmées par des justificatifs dont la liste est fixée par le décret du 30 novembre 2010.

A partir de 1 000 €, le prêteur doit toujours offrir à l'emprunteur la possibilité de souscrire un prêt amortissable comme alternative au crédit renouvelable (décret du 30.11.10).

Enfin, lorsqu'il est prévu que la souscription d'un crédit à la consommation donne droit à une prime en nature de produits ou biens, la valeur de cette prime ne peut excéder 80 € (arrêté du 30.11.10 : JO du 2.12.10).

Convention AERAS révisée (février 2011)

La convention AERAS (s'Assurer et Emprunter avec un Risque Aggravé de Santé) signée entre l'Etat, les représentants des établissements de crédit et des entreprises d'assurance et ceux des associations de personnes malades ou handicapées, entrée en vigueur le 6 janvier 2007, a été rénovée en février 2011. De nouveaux engagements ont été pris par les signataires notamment pour améliorer la garantie invalidité. Les nouvelles dispositions entrent en vigueur au 1^{er} mars 2011, d'autres au 1^{er} septembre 2011.

De nouveaux engagements pour les parties à la convention AERAS

Les engagements respectifs des pouvoirs publics, des établissements de crédit et assureurs et des associations signataires ont été complétés.

Les pouvoirs publics se sont engagés à mener de nouvelles actions : rénover le site internet AERAS, conduire des actions de mobilisation auprès des médecins pour les inciter à aider leurs patients à remplir les questionnaires de santé, associer la Caisse nationale d'assurance maladie à la diffusion d'une information sur la convention, assurer un relais de l'information via les professionnels de l'immobilier (Conseil supérieur du notariat et organisations professionnelles des agents immobiliers), ainsi que les mairies.

Les établissements de crédits et les assureurs s'engagent à désigner des référents AERAS au sein de chaque établissement de crédit et à en insérer la liste sur le site AERAS.

Enfin, les associations s'engagent, elles, à développer l'aide aux futurs emprunteurs dans leur démarche de recherche d'une assurance emprunteur, y compris pour constituer leur dossier médical.

Assurance des prêts immobiliers

Lorsque l'analyse d'un questionnaire de risque de santé conduit à refuser à un emprunteur le bénéfice de

l'assurance associée à un prêt immobilier, son dossier est automatiquement transféré vers un dispositif d'assurance de 2^{ème} niveau (réexamen individualisé de sa demande). Les assureurs ont mis en place un pool des risques très aggravés pour réexaminer les dossiers refusés au 2^{ème} niveau. Ce pool traite les demandes concernant un encours cumulé de prêts inférieur à 320 000 € à compter du 1^{er} septembre 2011 (au lieu de 300 000 € en 2007) hors prêts relais dans le cas de l'acquisition de la résidence principale. L'âge de l'emprunteur ne doit pas excéder 70 ans en fin de prêt.

► *Harmonisation du traitement des données dans les questionnaires de santé*

Une harmonisation des termes employés dans les questionnaires de santé et les questionnaires détaillés par pathologie est en cours. Les assureurs s'engagent à utiliser les résultats d'examen médicaux, passés par les candidats emprunteurs pour le compte d'un concurrent, au cours des 6 derniers mois. A compter du 2^{ème} trimestre 2011, les assureurs s'engagent à utiliser le questionnaire déjà rempli pour le compte d'un concurrent pour faire une proposition d'assurance. Les questionnaires sont également actualisés au regard des évolutions de la médecine (mise en place d'un groupe de travail pour aboutir à un consensus sur l'appréciation des situations de santé consolidées/stabilisées et en voie de consolidation/stabilisation).

► *Une meilleure couverture des risques liés aux emprunts*

Afin d'assurer le meilleur accès possible au crédit des personnes présentant un handicap ou un risque de santé aggravé, il est prévu un dispositif tendant à rechercher systématiquement la ou les solutions adaptées à chaque cas en matière de risque invalidité. Lorsque la couverture du risque invalidité est possible, les assureurs s'engagent à proposer soit une garantie invalidité aux conditions de base du contrat standard de l'assureur (éventuellement avec exclusion et/ou surprime), soit à compter du 1^{er} septembre 2011, une garantie invalidité spécifique à la convention AERAS. Lorsque la garantie spécifique n'est pas possible, les assureurs s'engagent à proposer au minimum la couverture du risque de perte totale et irréversible d'autonomie. Enfin, en cas de refus de garantie, l'assureur doit préciser à quel niveau d'examen de la demande ce refus est intervenu, pour permettre au candidat à l'emprunt de faire, le cas échéant, une demande auprès d'autres assureurs.

► *Délégation d'assurance*

Les refus de délégation d'assurance doivent être motivés.

Les établissements de crédit favorisent les bonnes pratiques en matière de transparence et de modération tarifaires. Les réseaux bancaires doivent informer annuellement la commission de suivi et de propositions de la convention AERAS de l'évolution des frais de délégation pratiqués par les banques, sous la forme d'une fourchette de montants.

► *Renforcement de l'écrêtement des surprimes d'assurance*

Par rapport à un contrat standard, le tarif d'assurance peut être plus important pour les personnes qui présentent un risque de santé aggravé (surprimes). Les assureurs et établissements de crédit ont mis en place dans la convention de 2007 un dispositif d'écrêtement des surprimes d'assurance pour les prêts immobiliers liés à l'acquisition d'une résidence principale en faveur des emprunteurs disposant de revenus modestes. Ils prennent en charge une partie du surcoût. Le dispositif d'écrêtement est élargi à compter du 1^{er} septembre 2011. La part de la prime dans le taux effectif global (TEG) du prêt est limitée en fonction de la situation familiale de l'emprunteur (revenu et nombre de parts accordées au foyer fiscal). La surprime d'assurance liée au «PTZ+» pour les emprunteurs de moins de 35 ans est totalement prise en charge par les banquiers et assureurs.

► *Garanties alternatives*

En cas de refus d'assurance en garantie des prêts, les établissements de crédit s'engagent à accepter des alternatives à l'assurance de groupe qui peuvent apporter des garanties dont la valeur et la mise en jeu offrent la même sécurité pour le prêteur et l'emprunteur. Il peut s'agir notamment de biens immobiliers, d'un portefeuille de valeurs mobilières, de contrats d'assurance vie ou de prévoyance individuelle ou de cautions. Pour élargir le recours aux garanties alternatives par les emprunteurs, les établissements de crédit s'engagent à diffuser largement une fiche d'information sur ces garanties qui précise les conditions favorisant leur acceptation par les établissements de crédit.

Renégociation d'un prêt immobilier / formalisme (Cass. Civ I : 3.3.11)

La renégociation d'un prêt immobilier consiste à modifier les conditions initiales de ce prêt (allongement ou réduction de la durée d'amortissement du prêt, suppression ou réduction de la progressivité, etc.). Dans ce cas, les modifications sont apportées sous la seule forme d'un avenant comportant un certain nombre d'informations (code de la consommation : L.312-14-1). L'offre est soumise à l'acceptation de l'emprunteur et des cautions personnes physiques. L'emprunteur dispose d'un délai de réflexion de dix jours à compter de la réception de ces informations. En l'absence de précision légale sur les modalités d'envoi et d'acceptation de cet avenant, l'emprunteur qui conteste le respect du délai doit en rapporter la preuve (Cass. Civ I : 8.11.07).

Le formalisme requis pour l'offre de prêt immobilier (code de la consommation : L.312-10 : envoi d'une nouvelle offre préalable) n'est pas applicable en cas de renégociation du prêt entre les mêmes parties. C'est ce que rappelle l'arrêt du 3 mars 2011.

Démarchage à domicile et prêt

(Cass. Civ I : 6.1.11)

Dans le cadre d'un démarchage à domicile, des vendeurs ont conclu avec une société un contrat portant sur la diffusion d'une annonce proposant la vente d'un immeuble. Un autre contrat, conclu avec une autre société, concernait un prêt destiné à financer le paiement des prestations de service de la première société. Les dispositions spéciales sur le démarchage financier étant intervenues postérieurement à l'offre de prêt, ce sont les dispositions sur le démarchage à domicile qui s'appliquent.



FISCALITE

Droits d'enregistrement

(décret du 11.3.11 : JO du 13.3.11 ; instruction fiscale 7 C-2-11 du 18.4.11 : BOI du 27.4.11)

Le régime de la TVA immobilière et des droits d'enregistrement a été profondément modifié par la loi de finances rectificative pour 2010 (loi du 9.3.10 : art. 16).

Les livraisons d'immeubles sont, depuis le 11 mars 2010, comprises dans le champ d'application de droit commun de la TVA dès lors qu'elles sont réalisées à titre onéreux par un assujetti agissant en tant que tel (CGI : art. 256). Qu'elles soient soumises ou non à la TVA, ces opérations donnent lieu au paiement de droits d'enregistrement. Ces derniers sont payés par l'acquéreur au taux normal (5,09%) ou réduit (0,715%). Les acquisitions d'immeubles réalisées par les particuliers non assujettis à la TVA sont donc toujours soumises aux droits d'enregistrement (à taux normal ou réduit). Mais il existe des cas qui concernent davantage les professionnels où l'opération est exonérée de ces droits d'enregistrement. La personne assujettie à la TVA doit alors prendre l'engagement de construire un immeuble neuf ou de terminer un immeuble inachevé dans un délai de quatre ans suivant l'acquisition d'un bien immobilier. Elle sera également exonérée si elle prend l'engagement de revendre dans un délai de cinq ans.

L'instruction fiscale du 18 avril 2011 détaille ce nouveau régime : application du taux normal ou réduit, exonération en cas d'engagement du redevable.

Le décret du 11 mars 2011 précise, quant à lui, les obligations déclaratives des personnes assujetties qui souhaitent bénéficier des exonérations.

Rabat fiscal / traduction réglementaire

(décret du 13.5.11 : JO du 15.5.11)

La loi de finances pour 2011 (art. 105) a prévu une baisse de 10% de certains avantages fiscaux, notamment la réduction d'impôt "Scellier" (le taux pour un investissement «Bâtiment basse consommation» en

2011 passant de 25% à 22%) ou encore le crédit d'impôt "développement durable" (pour les dépenses d'acquisition de matériaux d'isolation thermique des fenêtres par exemple, le taux de 15% est passé à 13%). La traduction mathématique de ce "rabat fiscal" devait être introduite par décret en Conseil d'Etat avant le 30 avril 2011. C'est avec un léger retard que le décret du 15 mai 2011 procède aux modifications rédactionnelles des dispositions du code général des impôts touchées par cette mesure.

Investissement locatif

■ Dispositif «Scellier»

(instruction fiscale 5 B-8-11 du 28.3.11 : BOI du 7.4.11)

L'instruction fiscale commente et précise certaines dispositions :

- la modulation, depuis 2011, des taux de la réduction d'impôt en fonction du niveau de performance énergétique du logement et de l'application du rabot fiscal (il est précisé à cet égard que les mesures transitoires prévues ne s'appliquent que pour les opérations de VEFA) ;
- l'application de l'éco-conditionnalité ;
- le bénéfice conditionné du report des fractions de réduction d'impôt non imputées au maintien du logement en location au cours des années concernées.

■ Plafonds / loyers et ressources des locataires pour 2011

(instructions 5 D-1-11 et 5 B-5-11 du 14.3.11 : BOI du 22.3.11)

Deux instructions du 14 mars 2011 précisent les plafonds de loyers et de ressources à respecter, en 2011, pour chacun des dispositifs fiscaux en faveur de l'investissement locatif : dispositifs «Scellier», «Borloo neuf», «Borloo ancien», «Robien classique», «Robien restructuré» et «Besson ancien».

[Site ANIL " Vous achetez, vous construisez : Investissement locatif"](#)

■ DOM / plafonds / loyers, ressources et base de la réduction

(instructions fiscales 4 A-1-11 et 5 B-4-11 du 2.3.11 : BOI du 10.3.11)

Pour bénéficier des réductions ou déductions d'impôt accordées au titre des investissements réalisés outre-mer par les personnes physiques et les entreprises dans le secteur locatif intermédiaire, des plafonds de loyers et de ressources du locataire doivent être respectés. Ceux-ci sont actualisés chaque année.

Les instructions du 2 mars 2011 précisent ces plafonds, ainsi que les plafonds de base de la réduction d'impôt applicables en 2011.

Taxe d'habitation / zone ANRU / dégrèvement partiel

(instruction fiscale 6 D-1-11 du 25.3.11 : BOI du 5.4.11)

Les contribuables relogés en raison de la démolition de leur logement dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine bénéficient d'un dégrèvement partiel

de leur taxe d'habitation (loi de finances rectificatives pour 2009 : art. 102).

Le dégrèvement est accordé au titre des trois années suivant celle du relogement. Il est égal à la différence entre le montant de la taxe d'habitation due au titre de l'année concernée pour le nouveau logement et le montant de la taxe d'habitation due au titre de l'année du relogement, c'est-à-dire pour l'ancien logement. Il s'agit d'éviter toute augmentation de taxe d'habitation pour le contribuable relogé.

L'instruction du 25 mars 2011 précise le champ d'application et les modalités permettant d'obtenir ce dégrèvement.



LOCATION

Préavis réduit / bénéficiaires du RSA

(loi du 17.5.11 : JO du 18.5.11, art. 12 / loi du 6.7.89 : art. 15)

Le délai préavis de trois mois avec lequel un locataire peut donner congé est réduit à un mois dans des cas limitativement énumérés par la loi du 6 juillet 1989 (art. 15).

Alors que le RMI a été remplacé par le RSA en juin 2009, l'article 15 continuait à faire référence aux bénéficiaires du RMI. Désormais, il est expressément indiqué que peuvent également bénéficier du préavis réduit à un mois les bénéficiaires du RSA, RSA-socle ou RSA-activité.

Le gouvernement avait déposé un amendement visant à réduire son champ d'application aux seuls bénéficiaires du RSA-socle, excluant ainsi les bénéficiaires du RSA-activité, perçu en complément d'une activité professionnelle.

L'assemblée nationale n'a pas suivi le gouvernement sur ce point, préférant conserver la rédaction originelle de l'article et viser ainsi tous les bénéficiaires du RSA.

Près de deux ans après l'entrée en vigueur du RSA, cette clarification est la bienvenue.

Conventionnement Anah social et très social / révision des loyers plafonds

(loi du 17.5.11 : JO du 18.5.11, art. 126 / CCH : L.321-9)

On se souvient que la loi MLE du 25 mars 2009 (art. 65) avait procédé à l'harmonisation des conventions APL en prévoyant une révision de ces valeurs au 1^{er} janvier en fonction de l'IRL du deuxième trimestre. En revanche, cette disposition ne concernait pas le conventionnement Anah social et très social (conventions relevant de l'article L.321-8 du CCH). Désormais, avec la publication de cet article, ce sont tous les loyers maximaux des conventions APL qui sont révisés au 1^{er} janvier selon l'IRL du deuxième trimestre. Pour mémoire, anticipant la publication du projet de loi simplification du droit, la notice explicative remise au bailleur lors d'une conclusion avec l'Anah d'une convention à loyer social ou très social faisait déjà

référence à une révision des loyers plafonds selon l'IRL du deuxième trimestre.

Logement social

Conventions d'utilité sociale (CUS)

(loi du 17.5.11 : JO du 18.5.11, art. 127 / CCH : L.445-1)

■ Avenant à la convention globale de patrimoine

Les offices Hlm, ainsi que les Sem et les Unions d'économie sociale, doivent conclure, avant le 1^{er} juillet 2011, une convention d'utilité sociale d'une durée de six ans renouvelable. Avant la loi du 25 mars 2009, cette convention, précédemment nommée convention globale de patrimoine, était facultative.

Une dérogation est apportée pour les conventions globales de patrimoine conclues avant le 27 mars 2009. Elles peuvent, en effet, faire l'objet d'un avenant intégrant les dispositions propres des conventions d'utilité sociale.

L'office Hlm doit, dans un délai de 3 mois à compter de la promulgation de la présente loi, adresser un projet d'avenant au préfet du département où l'organisme a son siège. Le projet d'avenant doit être signé dans un délai de six mois à compter, également, de la promulgation de la loi.

Dès la date de signature du projet d'avenant, les conventions globales de patrimoine sont nommées conventions d'utilité sociale.

Pour mémoire, la convention d'utilité sociale est une démarche fondée sur le plan stratégique de patrimoine et les programmes locaux de l'habitat. Elle comporte :

- le classement des immeubles ou ensembles immobiliers établi en fonction du service rendu aux locataires ;
- l'énoncé de la politique patrimoniale et d'investissement de l'organisme ;
- les engagements pris par l'organisme sur la qualité du service rendu aux locataires ;
- le cahier des charges relatif à la gestion sociale de l'organisme. Celui-ci comprend les engagements quantifiés d'attribution des logements aux personnes en difficulté, les plafonds de ressources applicables pour l'attribution des logements, les conditions d'application d'un supplément de loyer de solidarité, ainsi que ses modalités de calcul et le montant maximum total des loyers rapporté au m² de surface utile ou de surface corrigée totale exprimée en euro par m² et par mois.

■ Convention d'utilité sociale accession

Dans un délai de six mois à compter de la promulgation de la loi, les organismes Hlm qui n'ont pas de patrimoine locatif doivent conclure avec l'Etat une convention d'utilité sociale «accession» d'une durée de six ans renouvelable selon des conditions définies par décret (décret à paraître).

Demande de logement et système d'enregistrement / numéro unique

(arrêté du 28.3.11 : JO du 6.4.11)

La loi MLLE du 25 mars 2009 a réformé l'enregistrement de la demande de logement social. Elle a notamment prévu que toutes les informations contenues dans le formulaire de demande de logement social, comme leurs modifications ultérieures, devaient être enregistrées dans un système national de traitement automatisé.

Ce système national, commun à tous les bailleurs sociaux, ainsi qu'à toutes les personnes morales chargées de l'enregistrement des demandes, devait être mis en service dans un délai de 2 ans à compter de la publication de la loi, soit pour le 28 mars 2011. C'est chose faite avec l'arrêté du 28 mars 2011 qui permet la création du traitement de données à caractère personnel dénommé «Numéro unique», à compter du 28 mars 2011.

L'arrêté précise la finalité du numéro unique : l'enregistrement et le suivi de la demande de logement locatif social, la mise à disposition des demandes nominatives aux acteurs locaux et la production de données statistiques sur les caractéristiques de la demande de logement social au niveau national et local. Il détaille les données à caractère personnel enregistrées et précise les droits d'accès aux informations, de rectification et d'opposition des informations.

En savoir plus : [Analyse juridique de l'ANIL n° 2010-15](#)

Désormais, un seul formulaire et un numéro unique d'enregistrement pour une demande

Le demandeur fait une demande en remplissant un formulaire national disponible auprès des bailleurs sociaux, à la préfecture, à la mairie, à l'ADIL ou sur www.service-public.fr.

Il dépose son formulaire dans un service qui enregistre les demandes : un organisme de logement social, une mairie, un CIL d'Action Logement s'il est salarié d'une entreprise cotisante au 1% logement. Pour cela, il se munit d'une pièce d'identité ou s'il y a lieu d'une pièce attestant de la régularité de son séjour en France.

Il reçoit une attestation d'enregistrement dans un délai d'un mois à compter du dépôt de sa demande (elle peut lui être remise sur place).

Cette attestation contient son numéro d'enregistrement qui lui garantit que sa demande est bien inscrite et la date de dépôt de sa demande.

Sa demande et son numéro d'enregistrement sont valables dans tout le département (dans toute la région, en Ile-de-France). Il ne remplit qu'une seule fois le formulaire de demande de logement social même s'il cherche dans plusieurs communes à la fois.

Une fois en possession de son numéro d'enregistrement, il doit déposer auprès d'un bailleur social (un organisme Hlm), une mairie ou un CIL d'Action Logement (qui peut être celui ou celle qui a enregistré sa demande) :

- une copie de sa demande avec son numéro d'enregistrement ;

- les pièces justifiant l'exactitude des informations déclarées dans le formulaire : la liste des pièces justificatives à fournir est disponible avec le formulaire auprès des services qui enregistrent les demandes (notamment, livret de famille ou fiche familiale d'état-civil ; titre de séjour ; dernières feuilles de paye...).

Pour accroître ses chances d'obtenir un logement, le demandeur a intérêt à déposer une copie de sa demande avec son numéro d'enregistrement :

- auprès des organismes Hlm du département où il souhaite résider,

- à la mairie de la ville qu'il souhaite habiter et à la mairie de sa résidence actuelle.

Il a intérêt à adresser également une demande :

- lorsqu'il est salarié d'une entreprise privée employant plus de dix personnes, à son employeur,

- lorsqu'il est fonctionnaire, au service social de son administration.

Dans les départements où a été mis en place un service de traitement automatisé des demandes avec un fichier partagé de la demande (notamment Loire-Atlantique, Haute-Savoie, Isère, Morbihan, Ille-et-Vilaine), la démarche du demandeur en est simplifiée : une seule demande est nécessaire, elle sera visible par l'ensemble des maires, des CIL, des bailleurs.

Un décret (à paraître) devrait apporter quelques ajustements à la procédure d'enregistrement ([cf. § propositions, projets](#)).

Convention de réservation de logements par l'Etat / publics prioritaires / contenu

(arrêté du 10.3.11 : JO du 19.3.11)

Le mécanisme des conventions de réservation dans les Hlm a été modifié (décret du 15.2.11). Une convention de réservation doit être conclue entre tout bénéficiaire de réservation et le bailleur. La liste minimale des matières devant être réglées par la convention de réservation de logements par l'Etat au bénéfice de publics prioritaires, les personnes défavorisées bénéficiaires du PDALPD est précisée.

Ainsi, doivent notamment y être indiqués le nombre de logements du patrimoine du bailleur dont les attributions sont assujetties à la réservation, «le pourcentage de logements réservés dans des programmes et le nombre de logements correspondant répartis par type de logement et par type de concours financier de l'Etat ainsi que l'identification de ces logements», les catégories de personnes prioritaires éligibles à ces logements en plus de celles qui ont été reconnues prioritaires par la commission de médiation, les modalités, le délai ainsi que le contenu du signalement au préfet de la disponibilité d'un logement ainsi que le délai de proposition du ou des candidats au préfet. Les modalités de constitution et d'actualisation des dossiers de demande des candidats, ainsi que celles de l'information du préfet sur les décisions prises par la commission d'attribution y sont définies. La convention

doit également préciser les modalités d'évaluation annuelle du dispositif ainsi mis en place.

Le contenu de la convention de réservation «peut être adapté en tant que de besoin lorsque le bailleur présente à la commission d'attribution pour le compte du préfet les candidatures de personnes éligibles aux logements réservés au préfet».

Logements-foyers / actualisation de la réglementation et des conventions-types (décret du 30.3.11 : JO du 01.4.11)

Le présent décret harmonise le régime des conventions à l'aide personnalisée au logement des logements-foyers à savoir, la convention type «résidence sociale» et celle concernant les personnes âgées et handicapées tout en maintenant deux modèles de conventions distincts afin de tenir compte de leurs particularités respectives. Par ailleurs, il actualise et complète les articles réglementaires relatifs auxdits logements.

Indexation des redevances : le décret met les conventions en conformité avec les dispositions législatives. La part de la redevance mensuelle prise en compte pour le calcul de l'APL ne doit pas excéder un maximum fixé par la convention. Ce montant maximum est révisé, en application de l'article L.353-9-2 du code de la construction et de l'habitation, au 1er janvier de chaque année en fonction de l'indice de référence des loyers (IRL) prévu au d de l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989 modifiée. La date de l'IRL prise en compte pour cette révision est celle du deuxième trimestre de l'année précédente.

La redevance pratiquée peut également, dans la limite de ce maximum et de l'IRL, être réactualisée au 1^{er} janvier de chaque année selon les modalités prévues à l'article L.353-9-3 du code de la construction et de l'habitation. L'IRL pris en compte est celui du 3^{ème} trimestre de l'année précédente.

En cas d'amélioration notable du service rendu, cette redevance pourra, dans la limite de la redevance maximum et après que le gestionnaire aura recueilli l'avis du préfet, être réajustée chaque année le 1^{er} janvier.

Délégation de compétences : les deux nouveaux modèles de convention comportent également la possibilité offerte aux EPCI et aux départements d'attribuer des aides au logement lorsqu'une convention de délégation de compétence a été signée avec l'Etat.

Contingent préfectoral : les conditions de réservation des logements par le préfet sont précisées. Le préfet peut réserver une part des logements dont le pourcentage est fixé dans la convention. Ce pourcentage doit tenir compte des besoins recensés dans le Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées. Il propose des candidats au gestionnaire.

Le gestionnaire s'engage à signaler les logements devenus vacants aux services préfectoraux. Les modalités de gestion sont déterminées par la convention.

Durée du préavis du résident d'un logement-foyer «résidence sociale» : le délai de préavis à l'initiative du résident d'un logement-foyer dénommé «résidence sociale» est désormais fixé à un mois (contre 8 jours auparavant) sauf en cas d'obtention d'un emploi, de mutation, de perte d'emploi ou d'offre d'accès à un logement. Dans ces hypothèses, le préavis est de 8 jours.

Conditions de ressources : au moins 90% des personnes souhaitant résider dans un logement-foyer pour personnes âgées ou handicapées doivent disposer de ressources annuelles n'excédant pas les plafonds de ressources PLUS (prêt locatif à usage social) ou PLS (prêt locatif social). Le gestionnaire d'une résidence sociale s'engage quant à lui à ce que 75% des résidents disposent de ressources inférieures aux plafonds PLA-I (prêt locatif aidé d'intégration).

Sanctions : un régime de pénalités financières est instauré. En cas de non-respect par le bailleur de ses engagements, le préfet ou le délégataire peut, après l'avoir mis en mesure de présenter ses observations, prononcer des pénalités (au maximum 9 fois le montant de la redevance maximum). Lorsqu'il s'agit d'un gestionnaire d'une résidence sociale, le préfet peut également lui retirer son agrément d'intermédiation locative et de gestion locative sociale.

Responsabilité de la Poste et délivrance d'un congé (Cass. Civ III : 2.2.11)

On sait qu'un congé remis à une autre personne que le destinataire est sans effet. Cette décision est intéressante dans la mesure où elle reconnaît au locataire la possibilité d'engager la responsabilité de la Poste. La Poste, qui n'a pas respecté la procédure applicable à la distribution des lettres recommandées avec accusé de réception sera condamnée à payer une somme équivalente aux loyers dus par locataire (puisque le congé est inefficace) jusqu'à la décision judiciaire invalidant le congé. En revanche, une fois cette décision rendue, il appartient au locataire de notifier un nouveau congé. A défaut, le locataire ne pourra pas engager la responsabilité de la Poste pour cette période.

Logement dégradé par un tiers / non prise en charge par le bailleur

(Cass. Civ III : 2.2.11)

Même si le bailleur est tenu d'entretenir et de réparer les locaux en état de servir à l'usage d'habitation, il ne lui revient pas de prendre en charge la réparation de la serrure de la porte d'entrée du locataire dès lors que la dégradation a été commise par un tiers.

Aire de stationnement dissocié du logement (Cass. Civ III : 5.1.11)

Dans les logements locatifs sociaux des immeubles collectifs appartenant aux organismes Hlm (soit financés avec le concours financier de l'État, soit ayant bénéficié d'une décision favorable du préfet), la location des logements ne peut être subordonnée à la location d'un emplacement de parking. Les locataires peuvent donc refuser de louer le parking associé à leur logement. Dans cette hypothèse, les organismes Hlm peuvent louer librement des aires de stationnement vacantes dont ils disposent à un tiers. La location est alors consentie à titre précaire et révocable à tout moment (CCH : L.442-6-4 et L.411-1).

S'est ainsi posée la question de savoir quelle était la nature de ce contrat et la Cour de cassation est venue préciser qu'il s'agissait d'une convention d'occupation précaire.

En l'espèce, le contrat avait été consenti pour une durée initiale de un an renouvelable par tacite reconduction dans la limite de cinq ans, et prévoyait, dans cette limite maximale de cinq ans, la faculté pour chacune des parties d'y mettre fin à tout moment au cours de la reconduction et imposait au preneur l'obligation de céder les emplacements loués si les locataires de la résidence en faisaient la demande.

L'usage de la convention d'occupation précaire est justifié par le fait que les organismes Hlm sont confrontés à deux contraintes d'ordre public : ils ne peuvent donner en location les aires de stationnement dont ils disposent autrement qu'à titre précaire et révocable et ne sont pas en droit de refuser aux locataires des logements Hlm qui en feraient la demande de location de ces aires au motif qu'elles seraient louées à des tiers.

Action en résiliation formée par le locataire / pas de notification au préfet

(Cass. Civ III : 23.3.11)

Lorsque le preneur assigne son bailleur aux fins de constat de la résiliation du bail, la notification de l'assignation au préfet n'est pas exigée. Mais encore faut-il que le bailleur ne demande pas reconventionnellement le constat de la résiliation du bail.

Dès lors, le champ d'application de la notification de l'assignation au préfet requise par la loi de 1989 (art. 24, alinéa 2) est limité à la seule hypothèse où l'action tendant au jeu de la clause résolutoire pour défaut de paiement est introduite par le bailleur.

Rémunération de l'huissier / expulsion

(Cass. avis : 7.3.11)

Parmi les actes et formalités relatifs à la procédure d'expulsion, seuls ceux qui ont également pour finalité le recouvrement de la dette, tels le commandement de payer visant la clause résolutoire ou l'assignation aux fins de résiliation du bail ou la notification au représentant de l'Etat de cet acte, peuvent être majorés

par l'application d'un coefficient multiplicateur fonction de la créance de loyer (décret du 12.12.96 : art. 7). Par ailleurs, l'huissier peut recouvrer contre le locataire un droit fixe forfaitaire attaché à la formalité due au titre de l'information du préfet.



DEMUNIS / HABITAT INDIGNE

Revalorisation du tarif spécial de solidarité pour le gaz naturel

(arrêté du 28.3.11 : JO du 31.3.11)

Toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, au regard notamment de son patrimoine, de l'insuffisance de ses ressources ou de ses conditions d'existence, a droit à une aide de la collectivité pour disposer de la fourniture de gaz à son logement.

Ce tarif social concerne les personnes bénéficiaires d'un contrat individuel de gaz naturel, ainsi que les personnes sous contrat individuel résidant dans un immeuble chauffé collectivement au gaz naturel.

Cette tarification «produit de première nécessité» consiste en une déduction forfaitaire appliquée sur la facturation individuelle pour les personnes titulaires d'un contrat individuel et d'un versement annuel sous forme de chèque pour les personnes sous contrat collectif. Elle a été revalorisée ainsi :

Dédution forfaitaire en fonction de l'UC en € TTC/an	Plage de consommation			Versement forfaitaire chauffage collectif Chauffage
	Contrat Individuel			
	0-100kW/an (cuisson)	1000-6000kWh/an (eau chaude)	> 6000 kWh/an (chauffage)	
1 UC	20	61	85	65
1<UC<2	26	82	113	86
2 UC ou +	34	102	142	108

Condamnation d'une commune à faire réaliser les travaux (CE : 4.2.11)

Le Conseil d'Etat rappelle qu'en cas d'urgence, le juge des référés peut ordonner toutes mesures utiles sans faire obstacle à l'exécution d'une décision administrative (CJA : L.521-3). A ce titre, il peut, en l'absence de contestation sérieuse, enjoindre à une commune de prendre des mesures conservatoires de nature à faire cesser le dommage grave et immédiat imputable à la carence du maire dans l'exercice des pouvoirs de police pour faire cesser le péril résultant d'un bâtiment menaçant ruine.

En l'espèce, il condamne la commune à faire réaliser les travaux nécessaires à la sortie de péril et prononce une astreinte de 100 euros par jour jusqu'à réalisation des travaux à défaut pour elle de justifier de leur exécution dans un délai de 3 mois à compter de la notification de la décision.

Il convient de souligner que dans cette affaire, les dangers que faisait courir l'état de ruine du bâtiment étaient connus de la commune depuis plus de 10 ans.

Un particulier avait acquis en 1999 un logement affecté d'infiltrations imputables à l'état de ruine de l'immeuble contigu, mur séparatif exposé aux eaux de pluie en raison de dégradations dans la toiture. En 2006, en raison du grave péril auquel l'état de délabrement de cet immeuble exposait le voisinage, le maire de la commune avait pris un arrêté de péril imminent. Au début de 2009, la ruine s'est effondrée sans qu'aucun des travaux prévus n'ait été entrepris. Ce n'est qu'en 2010 que le particulier, après avoir vainement demandé à la commune la réalisation de mesures conservatoires, a saisi le juge des référés du tribunal administratif.

Combles impropres à l'habitation

(CE : 4.3.11, CAA Versailles : 29.3.11)

Un arrêté préfectoral met en demeure des propriétaires de faire cesser l'occupation aux fins d'habitation d'un logement situé sous la charpente d'un immeuble, la majeure partie des pièces du local litigieux étant d'une hauteur sous plafond inférieure à 2,20 m.

Le bailleur fait valoir que le volume habitable est conforme à celui exigé pour qu'un logement puisse être considéré comme décent et son argument est reçu par la Cour administrative d'appel (CAA de Versailles 29.12.09).

Le Conseil d'Etat censure ce raisonnement. «Cette hauteur n'étant pas suffisante au regard notamment des prescriptions du règlement sanitaire départemental qui retiennent une hauteur minimale de 2,20m, les locaux constituant des combles au sens de l'article L.1336-3 du code de la santé publique». Il ajoute que ne peut faire échec à cette qualification la circonstance que le volume habitable soit conforme aux exigences de l'article 4 du décret du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent (CE : 4.3.11).

En conclusion, un même local pourrait être qualifié de décent au sens du décret de 2002 et d'impropre à l'habitation au sens du code de la santé.

Un toilettage du décret du 30 janvier 2002 relatif à la décence semble s'imposer pour supprimer ou modifier la définition du volume considéré comme suffisant dès lors qu'il est au moins égal à 20 m³ sans exigence aucune de la hauteur sous plafond (faible, comme en l'espèce, ou très importante dans d'autres circonstances).

Pour mémoire : «...les caves, sous sols, combles, pièces dépourvues d'ouverture sur l'extérieur et autres locaux par nature impropres à l'habitation ne peuvent être mis à disposition aux fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux» (CSP : L.1331-22).

Il ressort des pièces du dossier que le logement loué a une superficie de 30 m² et ne dispose d'une hauteur sous plafond égale ou supérieure à 2,20 m que sur

6,90 m² de la superficie. Sur le fondement des locaux impropres à l'habitation, un arrêté est pris mettant en demeure de faire cesser, dans un délai d'un mois, l'occupation aux fins d'habitation du local.

Le tribunal administratif annule l'arrêté retenant que le logement est décent puisque pourvu d'ouvertures et d'éléments de confort et prenant également en compte le fait que le propriétaire a réalisé des travaux de surélévation du toit de l'immeuble en cause après la prise de l'arrêté.

La Cour administrative d'appel annule ce jugement considérant «que, tout local situé dans l'espace compris sous la charpente d'un immeuble, pourvu ou non d'un faux plafond, qui ne possède pas une hauteur suffisante et n'est pas convenablement aménagé pour l'habitation, constitue un comble au sens des dispositions de l'article L.1331-22 du CSP». Elle ajoute que la circonstance que le logement soit pourvu d'ouvertures et d'éléments de confort est sans incidence sur sa qualification et que les travaux de surélévation du toit postérieurs à l'arrêté est sans incidence sur la légalité de ce dernier (CAA Versailles : 29.3.11).

Lutte contre l'habitat indigne / permis de louer (Rép. Min : JO Sénat du 14.4.11)

A titre expérimental jusqu'en juillet 2012, des communes ou établissements publics de coopération intercommunale désirant se porter candidats, peuvent instaurer sur tout ou partie du territoire, une procédure de déclaration de mise en location (loi ENL du 13.7.06). Par conséquent, dans certaines communes, le bailleur a l'obligation de déclarer aux autorités compétentes son intention de donner à bail un local d'habitation et ce, s'il est situé dans un immeuble de plus de trente ans. Ainsi, lesdites autorités peuvent vérifier que le logement est décent et que les caractéristiques nécessaires à la sécurité et la santé des preneurs sont présentes.

Afin de mesurer l'efficacité de ce dispositif, un rapport sur sa mise en œuvre sera présenté six mois avant le terme de l'expérimentation (juillet 2012) au plus tard.



CONTRATS

Contrat préliminaire et condition suspensive d'obtention de prêt

(loi du 17.5.11 : JO du 18.5.11, art. 22 / code consommation : L.312-15)

Le contrat de vente d'immeuble à construire doit être précédé dans le secteur protégé (logement) d'un contrat de réservation, juridiquement appelé contrat préliminaire. C'est un contrat sui generis par lequel le vendeur s'engage à réserver un logement à l'acquéreur moyennant le versement d'un dépôt de garantie. Son contenu et son régime sont réglementés.

Un problème particulier se posait jusque là en cas de non-obtention des prêts nécessaires au financement de l'acquisition au stade du contrat préliminaire.

Les dispositions protectrices du code de la consommation en matière de crédit immobilier, selon lesquelles l'existence du contrat principal est subordonnée à l'obtention des crédits sollicités, et permettant une restitution des sommes versées d'avance par l'acquéreur en cas de défaillance de la condition, ne concernaient que le contrat de vente. Autrement dit, le contrat préliminaire n'était pas soumis à la condition suspensive d'obtention de prêt. Les dispositions spécifiques au contrat préliminaire prévoyaient toutefois la restitution du dépôt de garantie lorsque le montant des prêts, que le vendeur s'était engagé à faire obtenir à l'acquéreur était inférieur de 10% à ce qui était prévu dans le contrat de réservation (CCH : R.261-31).

Se fondant sur ces textes, la jurisprudence avait toujours considéré que les prêts prévus au contrat préliminaire et dont le réservataire peut invoquer la non obtention pour demander restitution de son dépôt de garantie ne comprennent que ceux que le réservant (vendeur promoteur) s'était engagé aux termes du contrat de réservation à faire obtenir ou à transmettre au réservataire (futur acquéreur). Pour les prêts que le réservataire avait sollicités de son côté ou dont il avait déclaré faire son affaire personnelle, la restitution du dépôt de garantie versé n'avait lieu qu'au stade du contrat de vente et non à celui du contrat préliminaire (Cass. Civ III : 16.7.87 ; 20.12.94 ; 21.6.06 et Cass. Civ I : 3.7.90 ; 6.2.02). La Cour n'excluait cependant pas la possibilité de prévoir conventionnellement, dans le contrat préliminaire lui-même, la restitution du dépôt de garantie en cas de défaillance de la condition suspensive d'obtention du ou des prêts envisagés par l'acquéreur. Mais la volonté des parties devait être clairement établie en ce sens et la clause devait notamment préciser qu'elle se rapportait au contrat préliminaire.

La Cour de cassation avait formulé plusieurs recommandations en 2002, 2006 et 2008 dans le sens de la suppression de cette différence de traitement entre les souscripteurs de contrats préliminaires, selon qu'ils ont ou non déclaré faire leur affaire de l'obtention d'un prêt. C'est désormais chose faite avec la loi de simplification du droit : le contrat préliminaire est, comme le contrat de vente, explicitement soumis aux dispositions protectrices du code de la consommation en matière de crédit immobilier (code consommation : L.312-15 à L.312-17).

Vente de logements Hlm / suppression de l'avis préalable du TPE

(loi du 17.5.11 : JO du 18.5.11, art. 129 / CCH : L.443-12 et L.451-5)

Les organismes d'habitations à loyer modéré ont la possibilité de céder des éléments de leur patrimoine immobilier à leurs locataires, à d'autres personnes

physiques ou morales (collectivité locale ou organisme sans but lucratif qui s'engage à mettre ce logement pendant au moins quinze ans à la disposition de personnes défavorisées), à d'autres organismes Hlm ou encore à des sociétés d'économie mixte (Sem). L'initiative de la vente appartient à l'organisme Hlm qui fixe le prix de vente après avis du maire de la commune d'implantation du logement vendu. Si le maire n'a pas répondu dans un délai de 2 mois, son avis est réputé favorable.

En cas de vente à une collectivité locale, un groupement de collectivités locales, un organisme sans but lucratif ou un établissement public d'aménagement, le prix de vente ne peut être inférieur à l'évaluation faite par le service des Domaines (avis donné par le trésorier-payeur général depuis le 1^{er} janvier 2007). En revanche, en cas de vente à un organisme Hlm ou à une Sem, une décote est possible (CCH : L.443-12, al. 4).

Pour alléger la procédure de vente des logements au profit d'autres organismes d'Hlm et des sociétés d'économie mixte (Sem), il est désormais prévu de supprimer cette consultation préalable sur le prix de vente.

Vente d'un bien sans assurance dommages-ouvrage (Cass. Civ III : 2.3.11)

La Cour de cassation approuve le juge du fond qui a exactement retenu que le défaut de souscription de l'assurance dommages-ouvrage, laquelle n'est pas un accessoire indispensable du bien vendu, n'empêche pas la vente. En l'espèce, seuls les bâtiments d'habitation et non le préau extérieur étaient assurés. Par ailleurs, dès lors que le vendeur déclare dans l'acte de vente que l'assurance dommages-ouvrage ne concerne que les travaux de rénovation des seuls bâtiments d'habitation, il ne peut voir sa responsabilité engagée pour défaut de renseignement ou de loyauté.

CCMI / nullité / garantie de livraison

(Cass. Civ III : 30.3.11)

La garantie de livraison à prix et délais convenus couvre le maître de l'ouvrage contre les risques d'inexécution ou de mauvaise exécution des travaux prévus au contrat de construction de maison individuelle (CCMI). Une attestation de cette garantie doit être annexée au contrat (CCH : L.231-2).

Si le CCMI avec fourniture du plan peut être conclu sous la condition suspensive de l'obtention de la garantie de livraison, le délai maximum de réalisation de cette condition suspensive, ainsi que la date d'ouverture du chantier, déterminée à partir de ce délai, doivent, à peine de nullité, être précisés par le contrat (CCH : L.231-2 et L.231-4). En l'espèce, la garantie de livraison avait été délivrée postérieurement à l'expiration du délai et après le début des travaux, ce qui justifiait la nullité du contrat. La Cour de cassation s'était prononcée sur la nullité du CCMI en cas de non fourniture de la garantie de remboursement lors de la signature du contrat et du versement concomitant des

fonds par le constructeur (Cass. Civ III : 22.9.10). Les dispositions qui régissent le CCMI sont d'ordre public et leur non-respect peut entraîner la nullité du contrat. Il faut relever qu'il s'agit, selon une jurisprudence constante, d'une nullité relative, donc que seul le maître de l'ouvrage peut demander. La nullité est une sanction qui n'est pas sans conséquence puisqu'elle implique de remettre les parties dans leur situation d'origine.

Achèvement des travaux / exigence d'un délai raisonnable (Cass. Civ III : 16.3.11)

En l'absence de mention d'un délai d'exécution des travaux dans le devis, il appartient au juge de rechercher si l'entrepreneur a manqué à son obligation de livrer les travaux dans un délai raisonnable.

Réception tacite / condition / mention de sa date (Cass. Civ III : 30.3.11)

La réception tacite est admise sous réserve que soient établis la volonté non équivoque du maître de l'ouvrage de recevoir les travaux et le caractère contradictoire de la réception. Dans l'arrêt du 30 mars 2011, ces deux éléments étaient présents mais la Cour de cassation ajoute une condition : il convient en outre pour les juges de mentionner la date à laquelle est intervenue la réception tacite. Jusqu'ici, cette exigence n'était requise que pour la réception judiciaire. Il faut rappeler que la date de la réception n'est pas sans importance puisqu'elle constitue le point de départ des garanties légales.

Faute grave du constructeur et dol

(Cass. Civ III : 30.3.11)

La Cour de cassation a fait évoluer la notion de dol. Il y a dol quand, de propos délibéré, même sans intention de nuire, le constructeur viole par dissimulation ou par fraude ses obligations contractuelles (Cass. Civ III : 27.6.01). Récemment, la Cour de cassation a même considéré qu'il suffit que le constructeur soit présumé avoir conscience que ses actes vont probablement entraîner la réalisation d'un désordre. Ainsi, l'entrepreneur qui ne pouvait ignorer avoir pris un risque de nature à entraîner un désordre et n'a pas pris les précautions nécessaires, a commis de manière délibérée une faute dolosive (Cass. Civ III : 8.9.09).

Dans l'arrêt du 30 mars 2011, il est rappelé que ce qui caractérise le dol est une fraude ou une dissimulation ; il ne s'apprécie pas en fonction de la gravité de la faute commise.

Paiement des travaux supplémentaires hors marché à forfait (Cass. Civ III : 11.1.11)

Le contrat d'entreprise ne fait pas l'objet d'une réglementation spécifique. L'entrepreneur et le maître de l'ouvrage définissent contractuellement leurs obligations respectives (montant des travaux, prix,

révision etc.). Pour la fixation du prix, deux modalités sont envisageables.

Le prix peut être fixé de façon globale et définitive, il s'agit alors d'un marché à forfait. Dans ce cas des dispositions spécifiques sont applicables (code civil : art. 1793). Ainsi, l'entrepreneur ne peut demander une augmentation de prix au cours du contrat (par exemple au titre de l'augmentation du coût de la main d'œuvre, des matériaux) sauf autorisation écrite et prix convenu avec le maître de l'ouvrage. La Cour de cassation a d'abord considéré que cette autorisation devait être préalable (Cass. Civ III : 25.3.80), puis elle a admis l'acceptation postérieure à l'achèvement des travaux à condition qu'elle soit expresse et non équivoque (Cass. Civ III : 20.2.73 ; 18.6.97 et 25.10.05).

Le prix peut être fixé approximativement selon le prix unitaire des éléments de construction et des matériaux, c'est le marché sur prix unitaires (dit aussi «marché au mètre»). Le prix ne sera déterminé qu'au fur et à mesure de l'exécution des travaux, compte tenu de l'importance du travail fourni et de la quantité des matériaux employés. Si l'entrepreneur demande à être payé pour des travaux supplémentaires qu'il a effectués, il doit faire la preuve d'une entente en ce sens selon les dispositions de droit commun, c'est-à-dire par tous moyens (code civil : art. 1341). Il n'est pas fait application de l'article 1793 du code civil.

Dans un cas où le marché n'était pas à forfait et sur le fondement de l'article 1134 du code civil, pour régler la question du paiement des travaux supplémentaires réalisés par l'entrepreneur, l'arrêt du 11 janvier 2011 a fait application des dispositions prévues pour le marché à forfait. La Cour de cassation a ainsi retenu qu'il doit être établi que le maître de l'ouvrage a expressément commandé les travaux supplémentaires avant leur réalisation ou les a acceptés sans équivoque après leur exécution.

CCMI / notion de terrain indirectement

procuré (Rép. Min : JO Sénat du 3.3.11)

La notion de fourniture indirecte du terrain est importante, car elle délimite le champ d'application entre la vente à construire et le contrat de construction de maison individuelle (CCMI).

Lorsque celui qui s'oblige à édifier un immeuble à usage d'habitation procure directement ou indirectement le terrain, un contrat de vente d'immeuble à construire doit être conclu (CCH : L.261-10). Toutefois, l'obligation de conclure un contrat de vente d'immeuble à construire ne s'applique pas lorsque celui qui procure indirectement le terrain est le constructeur (CCH : L.231-5).

Une réponse ministérielle du 11 octobre 1982 (JO AN du 27.11.82) a apporté des précisions sur la notion de «terrain procuré indirectement». Doit ainsi être considérée comme ayant fourni indirectement le terrain, la société de construction dont le capital est détenu par une société lotisseuse venderesse du terrain d'assiette de la construction. Il y a lieu de considérer

que le terrain est fourni indirectement par le constructeur, compte tenu des liens financiers qui existent entre le vendeur et le constructeur. La société de construction ainsi liée à la société qui vend le terrain doit conclure un CCMI avec fourniture du plan.

La réponse ministérielle du 3 mars 2011 indique que la réponse de 1982 est toujours d'actualité.

Démarchage à domicile et compromis de vente

(Cass. Civ III : 31.3.11)

Il avait été jugé que la transmission faite au domicile des vendeurs, d'une offre d'achat, par un agent immobilier auquel ceux-ci avaient préalablement confié un mandat de recherche, ne constituait pas un acte de démarchage à domicile soumis au respect du dispositif spécifique de protection du consommateur (Cass. Civ I : 14.1.10). Cette fois-ci, la même règle est appliquée au compromis de vente. Dès lors que la signature du compromis de vente, au domicile du vendeur, est recueillie par le mandataire du vendeur, et non par l'acquéreur, lequel n'était pas représenté par le mandataire du vendeur, le vendeur ne peut demander l'application du dispositif spécifique de protection attaché aux actes de démarchage à domicile.

Vente / amiante / devoir de loyauté

(Cass. Civ III : 16.3.11)

Ce n'est que depuis le 1^{er} septembre 2002, qu'existe l'obligation législative d'établir un constat sur l'absence ou la présence de matériaux ou produits contenant de l'amiante pour l'annexer à l'avant-contrat et à l'acte de vente de tout immeuble. Dans une affaire antérieure à cette obligation légale, il est jugé qu'au titre de son devoir général de loyauté, le vendeur aurait dû informer l'acquéreur de la présence d'amiante dans le pavillon vendu. En manquant à cette obligation, le vendeur s'est rendu coupable d'un dol qui porte préjudice à l'acquéreur. Il est condamné au paiement du coût des travaux de désamiantage.



COPROPRIETE

Destinataires du PV d'assemblée générale / usufruitier ou nu-proprétaire

(Cass. Civ III : 30.3.11)

La Cour de cassation retient que lorsque le règlement de copropriété prévoit que l'usufruitier est destinataire de la convocation à l'assemblée générale et en l'absence de désignation d'un mandataire commun, le procès verbal doit aussi être notifié au nu-proprétaire non convoqué. A défaut, le délai de 2 mois pour contester les décisions prises en assemblée générale ne court pas à son égard.

Mesurage Carrez et restitution du prix

(Cass. Civ III : 1.3.11)

Lorsque la superficie réelle du lot de copropriété est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans l'acte, le vendeur condamné à restituer une partie du prix ne peut obtenir la garantie du professionnel qu'il a rémunéré pour effectuer le métrage.

En l'espèce, il s'agissait de la vente d'un appartement dont la superficie mentionnée dans l'acte avait été établie par l'intermédiaire immobilier, en charge de l'opération. La superficie étant en réalité moindre, les acheteurs avaient assigné en réduction du prix leurs vendeurs qui appelaient en garantie l'intermédiaire. La Cour d'appel avait mis à la charge de l'intermédiaire immobilier le montant de la restitution proportionnelle du prix, mais son arrêt est cassé.

Assemblée de copropriété / subdélégation de droit de vote

(Cass. Civ III : 16.3.11)

Le titulaire d'une délégation de vote à l'assemblée générale de copropriété peut, sauf interdiction formelle, subdéléguer les pouvoirs qui lui ont été conférés.

Envoi électronique des notifications

(Rép. Min : JO AN du 19.4.11)

Cette réponse ministérielle précise qu'une réflexion est menée actuellement sur la possibilité de recourir à un dispositif électronique pour les notifications des convocations et procès-verbaux d'assemblée générale en matière de copropriété. Une modification du décret du 17 mars 1967 pourrait être envisagée.

Performance énergétique dans les copropriétés / DPE et audit énergétique

(Rép. Min : JO AN du 22.3.11)

Cette réponse ministérielle rappelle qu'à compter du 1^{er} janvier 2012 et dans un délai de 5 ans, un DPE devra être réalisé dans les immeubles équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement (loi du 12.7.10 : art. 7). L'arrêté définissant son contenu et ses modalités de réalisation devraient être publiés à l'automne 2011.

Les immeubles en copropriété à usage principal d'habitation de 50 lots ou plus, dont la date de dépôt de la demande de permis de construire est antérieure au 1^{er} juin 2001, sont toutefois exemptés de cette obligation. Cependant, dans ces bâtiments, un audit énergétique devra être réalisé. Cet audit fait l'objet d'un décret et d'un arrêté dont la publication devrait intervenir avant l'été.



QUALITE DE L'HABITAT

Contrôle des locaux après travaux de suppression de l'exposition au plomb

(loi du 17.5.11 : JO du 18.5.11, art. 38 / CSP : L.1334-3)

A l'issue des travaux ou au terme du délai imparti dans la notification de sa décision de faire procéder aux travaux nécessaires, le préfet procède ou fait procéder au contrôle des locaux, afin de vérifier que le risque d'exposition au plomb est supprimé. Il est désormais précisé que si le préfet a fait réaliser ces travaux aux frais des propriétaires, du syndicat des copropriétaires ou de l'exploitant du local d'hébergement, le contrôle est également effectué aux frais de ces derniers (CSP : L.1334-4). Il s'agit de l'hypothèse dans laquelle, faute de contestation ou d'engagement des propriétaires, du syndicat des copropriétaires ou de l'exploitant des locaux dans le délai de 10 jours à compter de la notification, le préfet a fait réaliser les travaux à leurs frais (CSP : L.1334-2).

Opérateurs réalisant les diagnostics du risque d'intoxication par le plomb / réglementation

(loi du 17.5.11 : JO du 18.5.11, art. 38 / CSP : L.1334-1-1)

Le diagnostic du risque d'intoxication par le plomb et le contrôle des locaux sont effectués par des opérateurs répondant à des conditions précises (CCH : L.271-6) :

- l'opérateur doit présenter des garanties de compétence et disposer d'une organisation et de moyens appropriés ;
- il est tenu de souscrire une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions ;
- il ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à lui, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un de ces documents précités.

Lutte contre les termites / notification des injonctions et mises en demeure / copropriété

(loi du 17.5.11 : JO du 18.5.11, art. 125 / CCH : L.133-1 et L.133-2)

La loi précise les modalités de notification des injonctions et mises en demeure du maire pour les immeubles en copropriété situés dans des secteurs infectés par les termites, délimités par le conseil municipal.

Elles doivent être adressées au syndic, mandataire du syndicat des copropriétaires. Le syndic veillera à informer, sans délai, les copropriétaires concernés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Pour mémoire, dans ces secteurs, le maire a le pouvoir de mettre en demeure les propriétaires d'immeubles de procéder dans les six mois à la recherche de termites, ainsi qu'aux travaux préventifs ou d'éradication nécessaires (CCH : L.133-1).

En cas de carence du propriétaire et après mise en demeure restée infructueuse à l'expiration d'un délai fixé par le maire, ce dernier peut, sur autorisation du président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé, faire procéder d'office et aux frais du propriétaire, à la recherche de termites, ainsi qu'aux travaux de prévention ou d'éradication nécessaires.

Consommations d'eau / variations anormales / protection des usagers

(loi du 17.5.11 : JO du 18.5.11, art. 2 / CGCT : L.2224-12-4, III bis)
Au risque de créer une obligation lourde pour les services de distribution d'eau potable, cette disposition tend à améliorer la situation des usagers en les protégeant des variations anormales de leurs factures d'eau en cas de fuite.

Dans ce cas, la facture peut en effet s'alourdir, or en pratique les situations sont réglées au cas par cas. C'est pourquoi il est prévu des règles générales applicables dès qu'une anomalie est décelée. Il s'agit d'inciter les services d'eau potable à surveiller la consommation de leurs usagers et à ces derniers à procéder aux réparations nécessaires en cas de fuite.

Dès que le service d'eau potable constate une augmentation anormale du volume d'eau consommé par l'occupant d'un local d'habitation susceptible d'être causée par la fuite d'une canalisation, il doit en informer sans délai l'utilisateur. L'augmentation est anormale si le volume d'eau consommé excède le double du volume moyen.

L'utilisateur, lui, est fortement incité à recourir à une entreprise pour réparer la fuite, car il est prévu qu'il n'aura pas à payer la part de la consommation excédant le double de la consommation moyenne s'il présente au service d'eau potable, dans un délai d'un mois, une attestation indiquant qu'il a fait procéder à cette réparation. Il peut également demander dans ce même délai au service d'eau potable de vérifier le bon fonctionnement du compteur.

Un décret en Conseil d'Etat doit préciser les modalités d'application de ce texte.

Bâtiments neufs / prise en compte de la réglementation thermique

(décret du 18.5.11 : JO du 20.5.11)

En application de la loi ENE du 12 juillet 2010 (art. 1), ce décret définit les conditions dans lesquelles sont délivrés, lors du dépôt de la demande de permis de construire et à l'achèvement des travaux dans les bâtiments neufs, les documents attestant de la prise en compte de la réglementation thermique. Il précise que, lors du dépôt d'une demande de permis de construire visant les bâtiments mentionnés à l'article L.111-9 du

code de la construction et de l'habitation, un document doit également attester de la réalisation d'une étude de faisabilité relative aux approvisionnements en énergie.

Ces dispositions s'appliquent :

- à toutes les demandes de permis de construire déposées à partir du 28 octobre 2011 pour les bâtiments neufs à usage de bureaux, d'enseignement, les établissements d'accueil de la petite enfance et les bâtiments à usage d'habitation construits en zone ANRU ;

- à toutes les demandes de permis de construire déposées à partir du 1^{er} janvier 2013 pour les autres bâtiments neufs à usage d'habitation.

DPE / durée de validité / location saisonnière

(décret du 13.4.11 : JO du 19.4.11)

La loi ENE du 12 juillet 2010 avait renvoyé la fixation de la durée de validité du DPE à la parution d'un décret (CCH : L.134-1). Le décret 13 avril 2011 fixe, de manière générale, la durée de validité du DPE à 10 ans (CCH : R.134-4-2). Cette durée est inchangée mais le présent texte vise aussi bien le DPE fourni en cas de vente que celui annexé au contrat de location.

Il officialise une durée de validité qui était sous-entendue pour les autres DPE réalisés en cas de construction neuve ou d'extension (CCH : L.134-2), en cas de location de tout ou partie d'un bâtiment, ou encore ceux réalisés sur les bâtiments équipés d'un dispositif commun de chauffage ou de refroidissement, entre le 1^{er} janvier 2012 et le 31 décembre 2016 (CCH : L.134-4-1).

Par ailleurs, la loi ENE ayant supprimé l'exigence de fourniture d'un DPE en cas de location saisonnière, le décret supprime l'article qui visait le «DPE allégé» à fournir en cas de conclusion d'un contrat de location de ce type (CCH : R.134-4-3). A noter cependant que l'article 2 de la loi 6 juillet 1989 (par renvoi à l'article 3-1 de cette même loi) n'a pas été modifié et prévoit toujours que la réalisation du DPE est obligatoire en cas de location saisonnière.

DPE / nouveau tableau des tarifs des énergies

(arrêté du 21.3.11 : JO du 23.3.11)

Les tarifs des énergies utilisés pour l'évaluation conventionnelle des frais annuels de consommation d'énergie figurant en annexe 5 de l'arrêté du 15 septembre 2006 sont mis à jour. Ils se réfèrent aux tarifs des énergies en vigueur le 15 août 2010.

Ce tableau s'applique au DPE des bâtiments proposés à la vente, mais aussi à la location. En effet, l'arrêté du 3 mai 2007 consacré au DPE pour les bâtiments existants à usage d'habitation proposés à la location renvoie expressément à l'arrêté du 15 septembre 2006.

Etat de l'installation intérieure d'électricité / modification du modèle

(arrêté du 4.4.11 : JO du 19.4.11)

En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation, un état de l'installation intérieure d'électricité doit figurer dans le diagnostic technique annexé à la promesse de vente ou à défaut à l'acte authentique, dès lors que cette installation a été réalisée depuis plus de 15 ans.

L'arrêté du 4 avril 2011 modifie le contenu du modèle à partir duquel cet état de l'installation intérieure d'électricité doit être établi.

Risque sismiques / nouveau zonage à compter du 1^{er} mai 2011

(circulaire MEDDTL du 2.3.11)

Afin de prévenir les risques majeurs, technologiques et naturels prévisibles (dont les risques sismiques), une obligation d'information préventive du public a été mise en place par la loi du 30 juillet 2003 dans les communes situées dans des zones présentant des risques particuliers définis par le code de l'environnement (R.215-10) notamment, cyclones, tornades, inondations, avalanches, mouvements de terrain, raz-de-marée, incendies de forêts, risques industriels, miniers, risques sismiques...

L'information préventive comprend la description des risques et de leurs conséquences prévisibles pour les personnes, les biens, ainsi que l'exposé des mesures de prévention et de sauvegarde prévues pour limiter leurs effets.

Elle doit être consignée dans un dossier départemental sur les risques majeurs (DDRM) établi par le préfet, ainsi que dans un document d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM) établi par le maire.

L'information préventive est également due en cas de vente ou de location d'un bien respectivement par le vendeur ou le bailleur. Depuis le 1^{er} juin 2006 en effet, si l'immeuble bâti (maison, immeuble collectif) ou non bâti (terrain), quelle que soit sa destination, est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret, un état des risques naturels et technologiques doit être annexé à tout avant-contrat ou, à défaut d'avant-contrat, à l'acte de vente notarié. Il doit être remis à tout nouveau locataire entré dans les lieux postérieurement au 1^{er} juin 2006 et être annexé au bail. A défaut, un acquéreur ou un locataire pourrait demander au juge une diminution du prix ou la résolution du contrat.

Pour l'application des mesures de prévention du risque sismique, un nouveau zonage, entré en vigueur le 1^{er} mai 2011, divise le territoire national en cinq zones de sismicité croissante à l'intérieur desquelles sont réparties les communes (décrets du 22.10.10) :

- zone de sismicité 1 (très faible) ;

- zone de sismicité 2 (faible) ;
- zone de sismicité 3 (modérée) ;
- zone de sismicité 4 (moyenne) ;
- zone de sismicité 5 (forte).

Cette réglementation répond au nouveau code européen de construction parasismique et étend la prévention du risque sismique à 21 000 communes contre un peu moins de 5 000 communes antérieurement. Elle impose donc la mise à jour des informations délivrées par les préfets et les maires. Les arrêtés préfectoraux relatifs à chaque commune devaient être publiés et transmis avec leurs annexes aux sous-préfectures, aux maires concernés et à la chambre départementale des notaires au 1^{er} mai 2011. La circulaire du 2 mars 2011 précise les actions qui ont dû être menées pour répondre à cet objectif au 1^{er} mai 2011.

Norme ascenseurs dans le neuf / abrogation

A la demande du Secrétaire d'Etat au logement **Benoît Apparu**, en réaction aux arguments des professionnels qui y voyaient une source d'augmentation des prix de construction, l'AFNOR a abrogé à compter du 13 avril dernier la récente norme concernant l'établissement du programme d'ascenseurs dans les constructions neuves. Il s'agit de la norme NF P 82-751 recommandant l'installation de 2 ascenseurs à partir de 6 niveaux desservis ainsi que la création d'une seconde gaine destinée à accueillir ultérieurement un 2^{ème} ascenseur pour moins de 6 niveaux desservis.

L'AFNOR indique qu'une révision sera entamée avec l'engagement de toutes les parties prenantes de contribuer activement à cette révision. La nouvelle norme devrait comporter des prescriptions plus fortement différenciées selon différentes classes d'usage ou catégories de programmes.

En savoir plus : www.lemoniteur.fr

Création d'un code de l'énergie

(ordonnance du 9.5.11)

Ayant été habilité à codifier par voie d'ordonnance les textes relatifs à l'énergie et à transposer les directives 2009/72 et 2009/73 relatives respectivement aux règles communes pour le marché intérieur de l'électricité et pour celui du gaz naturel, le gouvernement a créé, par l'ordonnance du 9 mai 2011, le code de l'énergie.

Applicable à compter du 1^{er} juin 2011, le code de l'énergie, sans modification de fond, regroupe de nombreux textes législatifs, sauf ceux déjà codifiés. Pour ces derniers, un renvoi est fait aux dispositions existantes : aux articles L.111-9 à L.111-10-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH), aux articles L.134-1 à L.134-5 du CCH (pour ce qui concerne le DPE), aux articles L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme...

Le code de l'énergie concerne essentiellement les modalités d'organisation des services publics des différents types d'énergie (gaz, électricité, mais aussi pétrole, énergie hydraulique, etc).

Indemnisation des dommages liés à une antenne de télécommunication

(T.confl : 28.3.11)

L'indemnisation des dommages causés par l'existence ou le fonctionnement d'une antenne de télécommunication d'un opérateur privé relève de la compétence du juge de l'expropriation. L'action relative à la remise en état des lieux relève du président du tribunal de grande instance.

Assainissement / obligation de raccordement (CE : 23.3.11)

Les difficultés de raccordement au réseau d'assainissement doivent s'apprécier par rapport à la construction existante et non en fonction du souhait du propriétaire de réaliser des transformations.

Lors de la construction d'un réseau public de collecte des eaux usées, le propriétaire d'un immeuble existant a l'obligation de se raccorder à l'égout dans un délai de 2 ans à compter de la mise en service du réseau, sauf prolongation ou exonération prévue par arrêté municipal (CSP : L.1331-1). Peut être exonérés de cette obligation certains immeubles, notamment lorsqu'ils sont difficilement raccordables.

En l'espèce, si la construction était raccordable sans difficulté au réseau d'assainissement, l'intention du propriétaire était d'installer une machine à laver dans le garage et d'aménager le sous-sol en habitation. Or ces transformations auraient nécessité l'installation d'une station de relevage.

Le Conseil d'Etat estime que ces contraintes techniques résultaient des seules intentions du propriétaire, et que la pose des canalisations n'affecte que l'immeuble actuel qui ne pouvait pas, par conséquent, être regardé comme difficilement raccordable et exonéré de l'obligation de raccordement.

Redevance d'assainissement collectif / différence de traitement des usagers

(Rép. Min : JO AN du 29.3.11)

Il est rappelé que les spécificités d'une zone d'assainissement, des particularités d'exploitation ou d'investissements nécessaires peuvent justifier une différence de tarifs de la redevance entre les usagers d'un même service d'assainissement.

En effet, la fixation de tarifs différents à diverses catégories d'usagers implique, à moins qu'elle ne soit la conséquence d'une loi, l'existence entre les usagers de différences de situations appréciables ou que cette mesure soit justifiée par une nécessité d'intérêt général, en rapport avec les conditions d'exploitation du service. Une différenciation tarifaire est donc possible s'il existe des spécificités dans l'exploitation du service ou des

investissements particuliers sur une zone donnée. La jurisprudence a notamment admis une discrimination tarifaire entre les usagers de deux parties d'une même commune en raison des spécificités de l'exploitation du service et des investissements particuliers nécessaires dans une zone touristique du service (CE : 26.7.96 ; CE : 8.4.98).

Mise en place d'une «prime à la casse» des chaudières au fioul

(communiqué du ministre de l'industrie, 21.4.11)

Aujourd'hui, plus de 15% des résidences principales sont chauffées au fioul dans notre pays. Cela représente environ 900 000 appartements et 3,5 millions de maisons individuelles. Ces logements sont situés majoritairement en zone rurale où c'est parfois le seul mode de chauffage disponible.

Pour accélérer le remplacement de ce parc de chaudières (un million de logements seraient équipés de chaudières au fioul de plus de 15 ans) par des appareils plus efficaces et moins polluants, **Eric Besson**, ministre de l'industrie a annoncé la mise en place d'une prime à la casse des chaudières au fioul usagées.

Il s'agit d'une prime donnée par un fournisseur de fioul à son client particulier pour changer sa chaudière ancienne contre un appareil moderne et performant. Elle est proposée et financée par les distributeurs de fioul signataires d'une convention avec l'Etat et labellisée par l'Etat. Ce label impose un certain nombre d'exigences minimales pour le fournisseur. Ce dernier doit offrir à tous ses clients, en remplacement d'une chaudière de plus de 15 ans, 100 € au moins pour l'achat d'une chaudière basse température au fioul et 250 € au moins pour l'achat d'une chaudière à condensation au fioul. La prime à la casse doit être versée en une fois ou sous la forme d'un avoir sur au plus trois livraisons de fioul.

Cette prime sera financée dans le cadre du dispositif des certificats d'économie d'énergie prévu par le Grenelle de l'Environnement.

La liste des distributeurs de fioul signataires de la charte et pouvant se prévaloir du label «prime à la casse des chaudières» sera détaillée sur le site du ministère de l'économie. Chaque fournisseur sera libre de proposer des primes plus avantageuses s'il le souhaite.

La «prime à la casse» des chaudières au fioul usagées devrait être effective en mai 2011.



URBANISME

Détermination de la hauteur d'une construction (CE : 14.3.11)

Le point le plus bas de la construction est le point de référence à partir duquel s'apprécie la hauteur, il est rappelé que la hauteur doit être mesurée à partir du

niveau du sol au-dessus duquel la construction est visible. On ne prend ainsi pas en compte les soubassements s'ils ne dépassent pas le niveau du sol.

Permis de construire / promesse de vente / condition suspensive (CE : 28.3.11)

Il y a urgence à suspendre la décision d'un maire de surseoir à statuer sur une demande de permis de construire, si l'exécution de cette décision est de nature à entraîner la remise en cause d'une promesse de vente consentie au pétitionnaire.

En l'espèce, le pétitionnaire bénéficiait d'une promesse de vente, il avait déposé une demande de permis de construire mais le maire avait sursis à statuer. Risquant de perdre le bénéfice de sa promesse de vente, il avait alors demandé la suspension de l'exécution de l'arrêté du maire (code de justice administrative : L.521-1). Dans la mesure où l'exécution de cet arrêté aurait pu entraîner la remise en cause de la promesse de vente, le Conseil d'Etat reconnaît qu'il y a urgence, ce qui justifie sa suspension.

PROFESSIONNELS

Modernisation des professions judiciaires et juridiques réglementées

(loi du 28.3.11 : JO du 29.3.11)

Ce texte intéresse les professions judiciaires et juridiques réglementées (notaires, avocats, administrateurs judiciaires et mandataires judiciaires, greffes des tribunaux mixtes de commerce). Il contient notamment des mesures sur les points suivants :

- la suppression des mentions manuscrites dans les actes authentiques ;
- la création de l'acte contresigné par un avocat ;
- la publicité foncière ;
- l'instauration du virement comme règle de base pour les transactions immobilières par acte authentique ;
- la contribution des notaires à la diffusion des informations relatives aux ventes d'immeubles ;
- la compétence du notaire pour enregistrer le pacte civil de solidarité (PACS) ayant fait l'objet d'une convention par acte authentique.

En savoir plus : [Analyse juridique de ANIL n° 2011-07](#)

DROIT GENERAL

Mise en place du défenseur des droits

(loi organique et loi du 29.3.11 : JO du 30.3.11)

Ces textes précisent les attributions et modalités d'intervention du Défenseur des droits, institué par la réforme constitutionnelle du 23 juillet 2008.

Les attributions du défenseur des droits s'étendent à celles exercées jusqu'à présent par le médiateur de la République, le défenseur des enfants, la Commission nationale de déontologie de la sécurité et la Haute Autorité de lutte contre les discriminations et pour l'égalité (HALDE), instances qui sont désormais fusionnées.

Aide juridictionnelle

■ Bénéficiaires du RSA / dispense de justification

(loi du 17.5.11 : JO du 18.5.11, art 13 / loi du 10.7.91 : art. 4)

Les bénéficiaires du RSA dont les ressources n'excèdent pas le montant forfaitaire servant au calcul de cette allocation (RSA «socle») sont dispensés de l'obligation de justifier de l'insuffisance de leurs ressources pour bénéficier de l'aide juridictionnelle. L'article 4 de la loi du 10 juillet 1991 est ainsi complété. Ce dernier prévoyait déjà que les personnes bénéficiaires de l'allocation supplémentaire du Fonds national de solidarité ou du RMI n'étaient pas soumises au respect de cette obligation. Une circulaire de présentation de la réforme est attendue (Rép. Min n° 62735 : JO AN du 2.2.10).

Pour mémoire, les personnes dont les revenus sont inférieurs, pour 2011, à 1 393 euros peuvent prétendre à une prise en charge par l'Etat des honoraires et frais de justice.

■ Délai de recours (décret du 15.3.11 : JO du 17.3.11 ; circulaire du 11.4.11 BOMUL du 29.4.11)

Le présent décret modifie le délai de recours du demandeur d'une aide juridictionnelle contre une décision du bureau d'aide juridictionnelle (15 jours), introduit le sursis à statuer en cas de dépôt d'une telle demande et apporte des précisions quant à la prise en charge des dépens.

Sauf irrecevabilité manifeste de l'action, la juridiction avisée du dépôt d'une demande d'aide juridictionnelle est désormais tenue de surseoir à statuer dans l'attente de la décision statuant sur cette demande. Il en est de même lorsqu'elle est directement saisie d'une demande d'aide. Dans cette hypothèse, elle transmet sans délai cette demande au bureau d'aide juridictionnelle compétent.

Des précisions quant à la prise en charge des dépens sont également apportées. La charge des dépens n'est dorénavant plus régie par les seules dispositions du

code de procédure civile, mais doit respecter les conditions définies par les dispositions relatives à l'aide juridictionnelle. La faculté de répartir librement la charge des dépens dès lors que l'une des parties bénéficie de l'aide juridictionnelle est donc encadrée. En cas de désistement mettant fin à l'instance, les dépens ne peuvent être mis à la charge du défendeur bénéficiaire de l'aide juridictionnelle. Toute stipulation contraire est réputée non écrite. Lorsqu'un accord entre les parties est intervenu pour mettre fin à l'instance en cours, la partie bénéficiaire de l'aide ne peut désormais être tenue de prendre en charge que la moitié des dépens.

Une circulaire du 11 avril 2011 présente et explicite l'ensemble de ces nouvelles dispositions.

Création d'un traitement automatisé de données à caractère personnel

(arrêté du 3.3.11: JO du 12.4.11)

Ce texte concerne la création d'un traitement automatisé de données à caractère personnel visant à la dématérialisation des échanges entre les huissiers de justice et les tribunaux d'instance ou juridictions de proximité relatifs aux requêtes en injonctions de payer et à leur traitement, dénommé «IPWEB».

Conflits entre l'administration et les usagers / règlement amiable des conflits

(circulaire du 6.4.11 : JO du 8.4.11)

La circulaire du Premier ministre relative au développement du recours à la transaction pour régler amiablement les conflits annule et remplace une précédente circulaire du 6 février 1995. Le texte rappelle les règles qui s'appliquent en matière de transaction et tient compte de la jurisprudence du Conseil d'Etat et de la Cour de cassation. Dans tous les cas où l'existence d'une créance d'un usager est certaine envers les autorités administratives, celles-ci sont invitées à engager une transaction avec l'administré. Sont habilités à transiger : l'Etat, ses services déconcentrés (dès lors que leurs responsables bénéficient d'une délégation du préfet à ce titre) et ses établissements publics, ainsi que les collectivités territoriales et leurs établissements publics.

Le recours à un protocole transactionnel pourra, par exemple, concerner l'indemnisation de dommages occasionnés par des travaux publics, d'un préjudice né d'une décision illégale. Le texte précise que le recours à la transaction est envisageable même en l'absence d'un différend sur l'évaluation du dommage faisant l'objet du litige.

Néanmoins, certains textes, comme c'est le cas en matière fiscale, donnent compétence à des autorités particulières pour transiger. Dans ce cas, la procédure suivie est spéciale et ne relève pas de la circulaire. De nombreuses précisions sont également apportées sur la notion de concessions réciproques. En matière d'évaluation des sommes dues concernant des travaux immobiliers, il est conseillé de demander à l'administré

de produire au moins deux devis, dès lors que les sommes en cause dépassent 4 000 €. Enfin, le texte précise les mentions qui doivent toujours se trouver dans un protocole transactionnel.

Démolition d'une construction sur un chemin en indivision forcée

(Cass. Civ I : 1.12.10)

L'indivision forcée d'un chemin ou d'une cour permet à chaque propriétaire riverain d'en avoir l'usage. Cette situation doit être distinguée d'une simple servitude de passage et constitue un accessoire indispensable de la propriété de chaque bien desservi. En l'espèce, l'un des indivisaires avait construit, pour lui seul, sur ce chemin indivis. La Cour de cassation approuve les juges du fond de l'avoir condamné à la démolition en rappelant qu'il ne peut être mis fin à l'indivision que si l'unanimité des indivisaires forcés y consent.

Servitude de passage non publiée / opposabilité aux acquéreurs

(Cass. Civ III : 16.3.11)

Une servitude de passage n'ayant pas fait l'objet d'une publication à la conservation des hypothèques est tout de même opposable aux acquéreurs si ces derniers en ont eu connaissance lors de la signature de l'acte de vente.

Surplomb par une grue

(Cass. Civ III : 6.4.11)

La présence ininterrompue et immobile pendant 18 mois d'une grue surplombant le terrain du voisin sans son autorisation constitue un trouble manifestement illicite justifiant que son enlèvement puisse être valablement ordonné par le juge des référés.



COLLECTIVITES LOCALES

Voirie publique communale / travaux d'égoutage / pouvoirs de police du maire

(loi du 17.5.11 : JO du 18.5.11, art. 78 / CGCT : L.2212-2-2)

Cette disposition autorise le maire, confronté au problème d'arbres et de haies qui empiètent sur les voies publiques communales, à procéder à l'exécution forcée des travaux d'égoutage aux frais des propriétaires négligents.

Jusqu'à présent, le maire pouvait user de son pouvoir de police pour mettre en demeure les riverains d'une voie publique communale d'élaguer les plantations entravant la circulation, mais sans la possibilité de procéder immédiatement aux travaux nécessaires (une longue procédure devait être respectée consistant notamment à saisir le juge judiciaire pour obtenir une injonction).

Par ailleurs, si les voies entravées sont des chemins ruraux (qui appartiennent, eux, au domaine privé des communes), la commune peut après mise en demeure

restée sans résultat, effectuer d'office les travaux d'élagage aux frais des propriétaires.

Cette disposition répond donc au souci de mieux garantir la sûreté et la commodité du passage sur la voirie publique communale et d'homogénéiser les deux procédures de police (voie publique et chemin rural).

Traitement des déchets par le maire

(ordonnance du 17.12.10 : art. 2)

Le maire dispose d'une compétence particulière en matière de déchets qui lui permet, sous certaines conditions, de prendre des mesures d'office en cas de carence de l'occupant responsable de la situation.

Le code de l'environnement prévoyait une procédure applicable lorsque le stockage des déchets était de nature à porter atteinte à la santé de l'homme et à l'environnement. Cette procédure est modifiée par l'ordonnance du 17 décembre 2010 qui précise, notamment, la police administrative en la matière et introduit un régime de sanctions administratives (code de l'environnement : L.541-3).

Un projet de loi ratifiant cette ordonnance a été déposé lors du Conseil des ministres du 20 avril 2011.

Le régime ainsi instauré est mis en œuvre lorsque les déchets sont abandonnés ou déposés à l'intérieur ou à l'extérieur de l'habitation, le cas échéant, en méconnaissance des prescriptions légales et réglementaires applicables en matière de traitement des déchets, tels que les ordures ménagères, et créent des nuisances pour la santé et l'environnement.

La notion d'abandon est, par ailleurs, précisée : est réputé «abandon» tout acte de cession à titre gratuit ou onéreux tendant à soustraire son auteur à ces prescriptions relatives au traitement des déchets.

Dans un tel cas, un agent établit un rapport sur les faits constatés à l'intérieur ou à l'extérieur du logement, ainsi que dans des parties à usage commun dans un immeuble collectif. Le maire adresse à l'occupant, ou à la personne responsable, tel le syndic de copropriété, un courrier dans lequel il l'avise des faits qui lui sont reprochés, ainsi que des sanctions encourues. Ensuite, il peut le mettre en demeure d'effectuer les opérations nécessaires au respect de la réglementation dans un délai qu'il fixe, après l'avoir informé de la possibilité de présenter ses observations dans un délai d'un mois et de se faire assister, éventuellement, par un conseil ou représenter par un mandataire de son choix.

En cas de non-respect de la mise en demeure, le maire prend un arrêté pouvant prescrire différentes mesures, telles que faire procéder en lieu et place de la personne mise en demeure et à ses frais, à l'exécution des mesures prescrites.

En cas d'urgence, le maire peut fixer les mesures nécessaires pour prévenir les dangers graves et imminents pour la santé, la sécurité publique ou l'environnement. Il appartient au maire d'apprécier s'il y a ou non urgence.

L'urgence permet de déroger à la procédure contradictoire. Le maire peut prendre un arrêté d'évacuation d'office des déchets. Néanmoins, cette dérogation ne sera admise que s'il s'agit de prévenir des dangers graves et imminents pour la santé, la sécurité publique ou l'environnement.

Par exemple, lorsque les services municipaux sont alertés par des voisins de nuisances provenant d'un logement manifestement dénué de tout entretien, un agent municipal va constater sur place l'accumulation des déchets dans des conditions d'hygiène désastreuses. Sur la base du rapport établi à la suite de cette visite, le maire peut utiliser la procédure décrite.

Les sommes éventuellement consignées, au titre des mesures que le maire peut prescrire, sont susceptibles d'être utilisées pour régler les dépenses engagées par l'exécution d'office. Sinon, ces frais sont recouverts par le trésorier municipal.

Risques encourus par les occupants / évacuation légale (CE : 5.4.11)

Un arrêté préfectoral ordonne aux occupants de quitter leur campement dans un délai de 48 heures. Ils avaient, de manière frauduleuse, effectué des branchements près de l'alimentation d'un poste de transport de gaz. Des risques étaient donc encourus : électrocution et incendie, ainsi qu'un risque découlant de la baisse de tension d'alimentation du poste de gaz rendant non opérationnel son dispositif de protection.

La nécessité de sécurité publique, compte tenu de la gravité des risques encourus, conduit le juge à rejeter la demande de suspension de l'arrêté.

Pour mémoire, la police municipale est assurée par le maire. Toutefois, le préfet est seul compétent pour prendre les mesures relatives à l'ordre, à la sûreté, à sécurité et à la salubrité publiques, dont le champ d'application excède le territoire d'une commune (CGCT : L.2215-1). Or, en l'espèce, le campement s'étalant sur le territoire de deux communes, le préfet était seul compétent pour prendre un tel arrêté.

Droit d'accès à la voie publique (CE : 14.3.11)

Le droit d'accès à la voie publique est un accessoire du droit de propriété, qui constitue lui-même une liberté fondamentale. Par conséquent, un maire ne pouvait pas interdire, de façon générale et en toute circonstance, l'accès par des véhicules au domicile des riverains.

Ventes des biens issues de successions vacantes (Rép. Min : JO AN du 5.4.11)

La réponse ministérielle fait le point sur la vente de biens issus de successions vacantes. La succession est considérée vacante notamment si personne ne se présente pour la réclamer et s'il n'y a pas d'héritier connu ou lorsque les héritiers connus ont renoncé à la succession (code civil : art. 809). Lesdits immeubles peuvent faire l'objet d'une vente par les services des domaines soit par adjudication publique (enchères), soit

à l'amiable. Lorsqu'une vente amiable est envisagée, tout créancier peut exiger que la vente soit faite par adjudication. Dans ce cas la déclaration d'intention d'aliéner qui mentionne l'estimation du bien ou sa mise à prix, doit être transmise au moins deux mois avant la date de l'adjudication au titulaire du droit de préemption ce qui permet à ce dernier de faire connaître sa décision dans un délai de deux mois avant l'adjudication.

L'acquisition du bien par le titulaire du droit de préemption ne peut se faire qu'au prix de la dernière enchère ou surenchère, par substitution à l'adjudicataire.

Conventions de délégation de compétence des aides à la pierre

(circulaire MEEDDTL du 24.3.2011, non parue au JO)

Six ans après l'instauration, par la loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales, de la possibilité, offerte sous conditions, aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) et aux départements de bénéficier d'une délégation de compétence des aides à la pierre (cf. Habitat Actualité n° 91, octobre 2004 et n° 92, janvier 2005), 78 EPCI (communautés urbaines et communautés d'agglomération pour l'essentiel) et 28 départements exerçaient en 2010 cette délégation. Plus du tiers des conventions de délégation en cours devant aujourd'hui être évaluées et éventuellement renouvelées en 2011 ou 2012, le ministère de l'Ecologie, du développement durable, des transports et du logement (MEEDDTL) publie dans cette perspective une circulaire qui rappelle les règles du jeu en vigueur et présente les nouvelles dispositions applicables ainsi que les nouveaux modèles de conventions, figurant en annexe.

■ L'exercice de la délégation de compétence

La circulaire rappelle que l'exercice de la délégation de compétence répond à une double exigence, la convention se devant de décliner au niveau local les objectifs gouvernementaux tout en tenant compte des spécificités des territoires concernés ; à ce titre, elle doit traduire le consensus entre l'Etat et le délégataire en matière d'objectifs et de moyens délégués mais également l'implication du délégataire, que ce soit dans l'exposé des motifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) ou le cas échéant du Plan départemental de l'Habitat (PDH), ou dans la partie consacrée aux interventions propres du délégataire. Si les conventions sont signées pour six ans, en cohérence avec la durée du PDH et du PLH, ce cadre pluriannuel est désormais amené à être précisé annuellement via la signature des avenants et la fixation annuelle des objectifs et des droits d'engagement ; il peut aussi évoluer via l'évaluation intervenant à mi-parcours.

Le texte souligne que les pouvoirs du préfet ayant été confortés par la loi de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion «il vous appartient de tenir

compte des délégations existantes pour juger de l'opportunité quant à la conclusion, la renouvellement ou la dénonciation d'une convention de délégation», les refus se devant toutefois d'être motivés, notamment par la non-prise en compte des demandes de modifications du projet de PLH en cas de première demande ou de renouvellement d'une convention, ou bien encore par les résultats du bilan d'exécution à mi-parcours du PLH.

Des précisions quant à la déclinaison et à la mise en œuvre des programmes nationaux dans la délégation de compétence sont ensuite fournies ; qu'il s'agisse du programme national de rénovation urbaine (PNRU) ou du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD), les aides accordées par l'ANRU ne sont pas incluses dans la délégation de compétence, mais doivent être rappelées en annexe de celle-ci. Le texte met ensuite l'accent sur le besoin de bonne articulation entre la convention de délégation de compétence et le contrat local d'engagement (CLE) contre la précarité énergétique, dont les délégataires doivent être signataires pour avoir autorité pour attribuer les aides du FART (fonds d'aide à la rénovation thermique), destiné à favoriser la réhabilitation thermique de logements «énergivores» appartenant à des propriétaires occupants aux ressources modestes ou très modestes ; les délégataires doivent à ce titre mentionner dans la convention et ses avenants les objectifs et les moyens financiers et/ou techniques mobilisés.

Enfin, la fongibilité entre les crédits d'intervention du parc public et du parc privé prévue en 2004 n'est plus possible depuis 2009, Action Logement finançant l'Anah depuis cette date.

■ Nouveau contenu des conventions

Le ministère apporte cinq modifications à la convention, issues du bilan de la première génération de conventions et des évolutions contextuelles.

Des objectifs et actions mieux explicités

Si la convention de délégation doit bien sûr prévoir une dimension indicative et prévisionnelle des objectifs à six ans, leur hiérarchisation a été actualisée afin «de tenir compte des politiques publiques sectorielles dans le domaine du logement et de l'hébergement». La convention type décline les objectifs pour 6 ans mais aussi pour l'année de la signature ; elle précise ces objectifs par commune et le cas échéant par secteur géographique, conformément au programme du PLH l'échéancier prévisionnel de réalisation ; pour les communes concernées par l'article 55 de la loi SRU, les objectifs de production de logement social sont rappelés pour la période triennale en cours et pour les suivantes.

Dans la partie consacrée aux interventions propres du délégataire, il est ajouté un descriptif de ses actions en faveur de l'offre de logements. Les actions mises en

œuvre dans le domaine foncier et dans celui du développement durable sont également évoquées : études, acquisitions, conventions conclues avec un établissement public foncier ou bien contribution envisagée à la création d'un EPF pour le foncier, projets HQE (BBC), renforcement de l'éco-conditionnalité pour l'octroi des aides, mises en place d'actions d'information et de communication auprès des professionnels du bâtiment, acteurs sociaux, propriétaires bailleurs, propriétaires occupants, création d'un fonds social d'aide aux travaux de maîtrise de l'énergie pour le développement durable.

Communication sur les aides de l'Etat

A côté des subventions figureront désormais les autres aides de l'Etat, à savoir la TVA à taux réduit, l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties et les aides de circuit, l'objectif étant de rendre publique «l'intégralité de la part financière de l'Etat dans chaque opération».

Renforcement du dialogue entre l'Etat délégant et le délégataire par un suivi et un compte-rendu actualisé

Alors que 80% des autorisations d'engagement pour le parc public étaient débloquées au début de chaque année, ce taux est désormais fixé à 60%. Quant à la mise à disposition du solde, délégué au plus tard le 30 septembre, elle cesse d'être systématique pour dépendre des réalisations effectives du délégataire et de ses perspectives à fin d'année ; pour ce, le délégataire fournit au 15 septembre une note permettant de procéder aux ajustements nécessaires, qui donne lieu à la conclusion systématique d'un avenant de fin de gestion.

Quatre types d'avenants possibles

Le délégataire et l'Etat peuvent être amenés à conclure quatre types d'avenants :

- l'avenant annuel en début d'année détermine les objectifs et financements prévisionnels de l'année ;
- l'avenant de fin de gestion, désormais systématique est signé en fin d'année : il arrête définitivement les droits à engagement de l'année en cours ainsi que les objectifs quantitatifs ;
- l'avenant consécutif à une évolution de la politique du logement (le texte prend pour exemple la sollicitation des délégataires pour mettre en œuvre les objectifs

fixés par la loi instituant le droit au logement opposable en 2007) ;

- l'avenant visant à modifier une disposition de la convention à la demande de l'une ou de l'autre des parties.

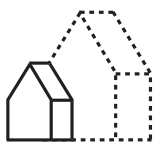
L'évaluation

Le ministère insiste sur l'importance de l'évaluation de chaque délégation, alors que seule une vingtaine d'évaluations finales ou à mi-parcours ont été recensées. Dans cette perspective, le modèle de convention fait référence à trois types d'évaluation : l'évaluation à mi-parcours dont l'objectif principal est de dégager des enseignements utiles à la redéfinition éventuelle des objectifs, l'évaluation finale, qui doit plutôt être axée sur des aspects qualitatifs des résultats obtenus (évolution de la demande de logements sociaux par exemple) et les actions permettant la mise en œuvre des politiques locales de l'habitat (articulation entre documents d'urbanisme et politique du logement, action foncière...) et, enfin, le bilan financier et comptable, qui présente un bilan quantitatif et permet un contrôle budgétaire et comptable sur la consommation des crédits.

■ Les points de vigilance

Parmi les points de vigilance mis en avant, la circulaire rappelle la nature réglementaire des conventions types ouvrant droit à l'APL signées par le délégataire et souligne que personne ne peut les modifier, celles-ci risquant alors d'être entachées d'illégalité. Elle rappelle aussi que les loyers plafonds inscrits dans les conventions doivent être inférieurs ou égaux aux valeurs de la circulaire annuelle (1er janvier) relative aux loyers conventionnés en vigueur et qu'en aucun cas ces loyers plafonds ne doivent se révéler égaux, voire supérieurs aux loyers du parc privé local.

S'agissant du renouvellement des conventions en cours, le texte précise qu'il n'y aura pas de report d'autorisation d'engagement d'une convention à l'autre. Les nouveaux modèles de conventions figurant en annexe de la circulaire (un modèle pour les EPCI, un modèle pour les départements) seront proposés aux délégataires, sans qu'ils ne leur soient imposés.



PROPOSITIONS, PROJETS

Comité de pilotage " pour un urbanisme de projet"

Mis en place en juin 2010 par Benoist Apparu, secrétaire d'Etat au Logement, le chantier «Pour un

urbanisme de projet» arrive à son terme à la fin du mois de mai.

Inspirée du Grenelle, la démarche a consisté à regrouper la plupart des professionnels de l'urbanisme et de l'aménagement afin qu'ils réfléchissent aux modifications nécessaires à apporter aux règles d'urbanisme.

L'objectif est de favoriser la mise en œuvre des projets urbains sur l'ensemble du territoire, dans le respect du Grenelle de l'environnement et avec le souci de simplifier la réglementation.

Plusieurs groupes de travail se sont donc penchés sur les questions de "planification", de "mise en œuvre opérationnelle des projets", de "fiscalité de l'urbanisme et financement de l'aménagement"(groupe auquel l'ANIL a participé) et de "stratégies foncières".

Les nombreuses réunions de travail ont abouti à des propositions de modification et d'adaptation de la réglementation d'urbanisme, qui pourraient se concrétiser par ordonnance, comme l'a prévu l'article 25 de la loi ENE du 12 juillet 2010. Il convient de noter que la réforme des taxes d'urbanisme a déjà été adoptée par la loi de finances rectificative 2010.

On peut donc retenir plusieurs propositions d'évolution des textes concernant, notamment :

- Les documents d'urbanisme

Il est envisagé de rendre les règlements des plans locaux d'urbanisme (PLU) plus souples, pour faire en sorte que le projet précède la règle. Pour ce faire, l'une des propositions consiste à supprimer certains articles du règlement de PLU (taille minimale des surfaces, COS, etc...), sachant qu'actuellement seules les règles d'implantation des constructions (par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives) doivent obligatoirement être reprises dans le règlement, les autres règles sont facultatives.

Les dispositions des POS qui iraient à l'encontre des objectifs du Grenelle de l'environnement devraient être rendues inopposables.

Les modalités d'évolution des documents d'urbanisme devraient être revues, en supprimant notamment la procédure de révision simplifiée.

- Les surfaces (SHON-SHOB)

Il est proposé de simplifier la définition de la surface afin de permettre un gain de constructibilité de 10% et d'accompagner la performance énergétique.

- Le contentieux

Afin de réduire le contentieux en matière d'urbanisme, il est proposé d'aménager certaines règles : développer la conciliation, l'obligation de motiver l'intérêt à agir, la mise en place d'un calendrier de procédure fixe, etc.

- La fiscalité de l'urbanisme

Il est envisagé de supprimer l'abattement pour durée de détention existant en matière de taxe sur les plus-values. Cette mesure pourrait être prise dans le cadre de la réforme de la fiscalité du patrimoine prévue pour le courant de l'été 2011.

- Le régime des lotissements

Ce régime pourrait être clarifié et simplifié, notamment concernant les autorisations d'urbanisme nécessaires, les conditions de cession des terrains ou encore la vie du lotissement après l'achèvement.

- Les opérations d'aménagement et les initiatives privées

Actuellement, le projet urbain partenarial (PUP) permet le financement d'équipements publics par des opérateurs privés qui ont signé une convention avec la personne publique. C'est une participation financière à laquelle il manque la dimension de projet urbain. C'est pourquoi il est prévu de clarifier et cadrer les modalités de la négociation par une prise en considération par la personne publique du projet d'initiative privée



Contrôle des installations autonomes d'assainissement non collectif

(proposition de loi)

Il existe actuellement une difficulté pour les personnes résidant dans des secteurs qui étaient dans des zones d'assainissement non collectif (et sont donc équipés d'installations individuelles) transformées en zonage d'assainissement collectif, sans que l'assainissement collectif soit déjà pour autant assuré.

D'une part, ils doivent faire procéder à leurs frais, avant le 31 décembre 2012, au contrôle de leur installation autonome vouée à disparaître (pour un coût estimé entre 120 à 150 euros), d'autre part ils devront financer le raccordement au réseau public une fois celui-ci mis en place.

Pour éviter cette double charge financière, il est prévu d'instituer un régime spécifique pour les installations autonomes des zones d'assainissement collectif encore dépourvues d'un réseau public en portant le délai dans lequel les contrôles doivent être effectués au 31 décembre 2015, mais seulement si la collectivité territoriale s'engage à réaliser l'équipement public avant l'expiration de ce délai.

Ce texte déposé au Sénat le 7 avril dernier n'a pas encore été examiné par le Parlement.



PSLA / allongement des délais de commercialisation pour les organismes Hlm

(projet de décret)

Le prêt social location-accession (PSLA), dispositif mis en place par les pouvoirs publics pour favoriser l'accession à la propriété de personnes modestes, ouvre droit à des avantages fiscaux (TVA à taux réduit sur le prix de vente et exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant 15 ans). Il est consenti à des personnes morales pour des opérations agréées par l'Etat pour la construction ou l'acquisition de logements neufs faisant l'objet d'un contrat de location-accession défini par la loi du 12 juillet 1984. Le vendeur doit obtenir un agrément du préfet dans le département. Pour cela, il doit signer une convention avec l'Etat qui prévoit le respect de certaines conditions. Le vendeur doit transmettre au préfet au plus tard dans les 12 mois de la déclaration d'achèvement de travaux, les contrats de location-accession signés et les justifications des conditions de ressources des accédants. Au vu de ces

documents, le préfet notifie au vendeur la liste des logements bénéficiant à titre définitif de l'agrément.

Un projet de décret adapte les conditions de mise en œuvre du PSLA pour remédier aux difficultés de commercialisation des programmes par les opérateurs, notamment les bailleurs sociaux. Il prévoit que l'opérateur a désormais 18 mois (au lieu de 12) à compter de l'achèvement des travaux pour trouver un candidat à la location-accession. Si à l'issue de ce délai les logements de son programme n'ont pas fait l'objet d'un contrat de location-accession, l'opérateur pourra mettre le bien en location dans les conditions prévues pour les logements financés en prêt locatif social (PLS). Cette mise en location sera subordonnée à la passation de la convention type prévue selon le cas, pour les bailleurs Hlm, les sociétés d'économie mixtes (Sem) ou les autres bailleurs. Le dispositif d'agrément en PSLA et les avantages fiscaux correspondants ne seront pas remis en cause.

PSLA et PLI / plafonds de loyers /

nouvelle zone A bis (arrêté à paraître)

Une zone A bis, comprenant Paris et 29 communes limitrophes, existe dans le cadre de dispositifs tels que le prêt locatif social (PLS), le prêt locatif intermédiaire (PLI) ou le prêt social location-accession (PSLA).

L'arrêté du 22 décembre 2010 a introduit pour la détermination des plafonds de loyer dans le cadre du dispositif fiscal «Scellier» une zone A bis plus étendue puisqu'elle comprend 39 communes supplémentaires issues des départements des Hauts-de-Seine, du Val-de-Marne et des Yvelines.

Postérieurement à la publication de ce texte, le décret PTZ+ du 30 décembre 2010 a prévu par une disposition générale que, pour l'application de certaines aides au logement, un arrêté (à paraître), révisé tous les trois ans établirait un classement des communes en zones géographiques A bis, A, B1, B2 et C (CCH : R.304-1). Jusqu'à la parution de l'arrêté, le classement des communes dans les zones A, B1, B2 et C résulte de l'arrêté du 29 avril 2009 et celui de la zone A bis de l'arrêté du 22 décembre 2010. Cependant, jusqu'ici, seul le PTZ+ faisait référence à cet article du CCH. La circulaire relative aux plafonds de loyers des logements conventionnés pour 2011 a aligné, à compter du 1^{er} janvier 2011 la définition de la zone A bis applicable en PLS avec celle du dispositif Scellier.

Avec la volonté d'harmoniser la réglementation, les dispositifs PLI et PSLA devraient eux aussi faire référence à cet article et permettre ainsi l'application de la nouvelle définition de la zone A bis aux plafonds de fraction locative (PSLA) et aux plafonds de loyers (PLI). Afin d'éviter une augmentation possible des loyers pour les communes qui passeraient de la zone A à la zone A bis, cette modification devrait concerner les seules offres de prêts PLI émises à compter du 1^{er} juin 2011 et les seules décisions d'agrément PSLA (agrément initial de l'opération) accordées à compter du 1^{er} juin 2011.

Par ailleurs, on signalera que l'instruction des demandes d'agrément PLS et PSLA qui avait été suspendue au début du mois d'avril dernier est de nouveau possible suite à la mise en place d'un nouveau système de refinancement de ces prêts et d'une nouvelle procédure de répartition des enveloppes. La direction de l'habitat de l'urbanisme et des paysages et de la direction générale du Trésor communiqueront le détail des évolutions du système de refinancement et la liste définitive des établissements distribuant les enveloppes PLS, PLI et PSLA.

Prêt conventionné / PTZ+ / harmonisation / nouveaux plafonds PAS

(projet de décret et d'arrêté)

Alors que des évolutions réglementaires entrent en vigueur le 1^{er} juin pour le PTZ+, deux textes réglementaires (décret et arrêté à paraître) devraient, sous réserve de leur publication au Journal Officiel harmoniser à compter de cette même date certaines modalités des prêts conventionnés avec le PTZ+. Par ailleurs, de nouveaux plafonds de ressources PAS sont mis en place.

Plafonds de ressources du PAS (prêt d'accèsion sociale) (arrêté à paraître)

Depuis le 1^{er} janvier 2010, les plafonds de ressources du PAS étaient alignés sur les plafonds PLUS. A compter du 1^{er} juin prochain, ce sont des nouveaux plafonds de ressources (avec l'introduction d'un découpage de la zone B en zone B1 et B2) appréciés sur l'année n-2 (quelle que soit la période de l'année à laquelle l'offre de prêt est émise) qui s'appliquent.

Ainsi, à compter du 1^{er} juin 2011, les ménages éligibles au PAS seront ceux dont les ressources sont inférieures aux plafonds de ressources suivants :

Nbre de personnes	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	25 500 €	21 500 €	20 000 €	18 500 €
2	35 700 €	30 100 €	28 000 €	25 900 €
3	43 350 €	36 550 €	34 000 €	31 450 €
4	51 000 €	43 000 €	40 000 €	37 000 €
5	58 650 €	49 450 €	46 000 €	42 550 €
6	66 00 €	55 900 €	52 000 €	48 100 €
7	73 950 €	62 350 €	58 000 €	53 650 €
8 et +	81 600 €	68 800 €	64 000 €	59 200 €

Comme pour déterminer les modalités de remboursement du PTZ+, le montant total des ressources qui sont prises en compte lors de l'émission de l'offre de prêt pour apprécier l'éligibilité de l'emprunteur au prêt PAS s'entend du plus élevé des deux montants suivants :

- *somme des revenus fiscaux de référence* de l'ensemble des personnes qui sont destinées à occuper le logement établis au titre de l'année n-2 (quelle que soit la date d'émission de l'offre). Le montant des ressources à prendre en compte s'entend du revenu fiscal de référence de l'emprunteur, le cas échéant corrigé, établi au titre de l'année n-2 auquel est ajouté le cas échéant celui ou ceux de la ou des autres personnes destinées à

occuper le logement financé avec le prêt PAS à titre de résidence principale et qui ne sont pas rattachées au foyer fiscal de l'emprunteur.

- *coût total de l'opération (au sens PTZ+) divisé par dix.* L'instauration de ce revenu plancher vise à ne pas accorder un avantage excessif à des ménages dont les ressources ont fortement augmenté entre l'année de référence et la demande de prêt.

Le classement des communes dans les zones A, B1, B2 et C résulte de l'arrêté du 29 avril 2009 (JO du 3.5.09).

Note bene : ces nouveaux plafonds de ressources ne concernent pas les PAS- DOM.

Harmonisation de certaines modalités du PC avec le PTZ+ (décret à paraître)

Pour plusieurs règles du prêt, les textes renverront sur les règles applicables dans le cadre du PTZ+.

Ainsi les conditions d'occupation du logement financé par un prêt conventionné seront celles fixées par la réglementation PTZ+ (CCH : L.31.10.6 et R.31-10-6). De même, la notion de coût d'opération et le délai dans lequel les travaux doivent être achevés seront ceux qui existent dans le cadre du prêt



Procédure d'enregistrement des demandes de logement locatif social

(projet de décret)

Il s'agit d'un texte qui vise à apporter quelques ajustements au décret du 29 avril 2010 un an après son entrée en vigueur.

Il devrait être précisé que l'obligation des collecteurs d'Action Logement (1% logement) qui acceptent d'être lieu d'enregistrement des demandes de logement locatif social, ne porte que sur les demandes des salariés des entreprises.

Afin de permettre une connaissance exhaustive de la demande de logement social sur tout le territoire, il sera précisé notamment qu'en cas de système local d'enregistrement de la demande autre que le système national pour délivrer le numéro unique départemental ou régional (en Ile-de-France), ce système local alimentera toutefois le système national. Cette disposition vise notamment à rendre possible la mise en oeuvre de fichiers partagés de la gestion de la demande sociale ou à s'appuyer sur ceux qui existent déjà. Il sera précisé que ce système fait l'objet d'une convention qui définit son instance de pilotage.

Le préfet pourra fixer par arrêté les conditions de participation des personnes qui, bien qu'ayant l'obligation d'enregistrer et donc de participer au système (organisme Hlm ou société d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux), refusent de signer la convention.

L'accès aux données nominatives sera ouvert aux services de l'Etat qui assurent le suivi des attributions de logements réservés par l'Etat en sus de ceux qui enregistrent les demandes, et aux services chargés de

l'exécution des décisions des commissions de médiation.

Une distinction dans l'étendue des droits d'accès des collectivités territoriales et des établissements publics de coopération intercommunale enregistreurs sera faite selon qu'ils disposent ou non d'un droit de réservation : dans le premier cas, ils ont accès à toutes les demandes enregistrées dans le département ou la région, dans le second cas, l'accès est limité aux demandes visant leur territoire.

Devraient avoir désormais le droit d'accès aux données nominatives les secrétariats des instances locales du PDALPD, qui dès lors qu'ils proposent des solutions de relogement, doivent pouvoir accéder aux données nominatives et non plus le comité responsable du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées.

Enfin, la contrainte de la lettre recommandée avec accusé de réception pour les notifications des préavis de renouvellement sera supprimée, tant pour des raisons de coût que d'efficacité, les personnes pouvant être jointes par d'autres moyens.



Suppression de la juridiction de proximité (projet de loi)

Inspiré des propositions du rapport Guinchard remis en juin 2008, le projet de loi relatif à la répartition des contentieux et à l'allègement de certaines procédures juridictionnelles vise à simplifier l'organisation judiciaire en supprimant la juridiction de proximité créée en 2002 (loi du 9.9.02). Les juges de proximité, compétents pour juger des litiges civils de la vie courante n'excédant pas 4 000 €, seraient cependant maintenus et rattachés au tribunal de grande instance. Leurs attributions seraient redéfinies, évoluant ainsi vers un rôle de magistrats assesseurs. Les juges de proximité pourraient être appelés à participer aux audiences civiles et pénales du tribunal de grande instance. Ils pourraient également statuer sur requête en injonction de payer (sauf sur opposition), procéder à certaines mesures d'instruction en matière civile comme se transporter sur les lieux à l'occasion de vérifications personnelles du juge ou entendre les témoins à l'occasion d'une enquête.

Cependant, lors de l'examen du texte au Sénat le 14 avril 2011, un amendement a été voté au terme duquel "lorsque le tribunal d'instance connaît des actions personnelles ou mobilières jusqu'à la valeur de 4 000 € ou des demandes indéterminées qui ont pour origine l'exécution d'une obligation dont le montant n'excède pas 4 000 €, le tribunal d'instance est constitué par un juge de proximité et à défaut par un juge du tribunal d'instance". La compétence des juges de proximité en matière civile pourrait dès lors être sauvegardée.

Par ailleurs, afin d'adapter notre organisation judiciaire aux procédures européennes, le projet de loi prévoit de désigner les tribunaux d'instance et de commerce pour

connaître des procédures européennes d'injonction de payer et de règlement des petits litiges.

Enfin, la procédure d'injonction de payer serait étendue au tribunal de grande instance.

Adopté par le Sénat le 14 avril 2011 après engagement de la procédure accélérée, le texte a été transmis à l'Assemblée nationale le 15 avril.

Submersion marine (proposition de loi)

Cette proposition de loi a pour double objectif de permettre un accompagnement des sinistrés, notamment grâce à une indemnisation efficace, et d'en réduire les conséquences par une meilleure anticipation. Ainsi, les systèmes d'alerte, la préparation de la population et l'organisation des secours devraient être renforcés. Elle a été adoptée en première lecture au Sénat le 3 mai 2011.



FENETRE SUR...



LES ACTEURS

UESL Action Logement

Jean-Pierre Guillon a été élu, sur proposition du MEDEF, à la présidence de l'Union des entreprises et des salariés pour le logement, par son conseil de surveillance le 21 avril 2011.

Président d'Entreprises et Cités, président du MEDEF du Nord-Pas-de-Calais, président du MEDEF Lille-Métropole, Jean-Pierre Guillon est membre du conseil exécutif du MEDEF depuis 2005. Il succède à **Jérôme Bédier**.

Diplômé de l'Institut d'Etudes Politiques de Grenoble, titulaire d'un DESS de droit public et de sciences politiques, Jean-Pierre Guillon est président de la société Vilogia CMI (SA d'Hlm), il est également président directeur général de la Société Résalliance (depuis 1995).

Jean-Luc Berho, représentant le collège des organisations syndicales de salariés conserve son mandat de vice-président de l'UESL Action Logement.

CAPEB

Patrick Liébus président de la Confédération de l'artisanat et des petites entreprises du bâtiment depuis février 2010 a été réélu par le conseil d'administration le 21 avril 2011 pour un nouveau mandat de trois ans.



LES INSTITUTIONS

Programme "Habiter mieux" Etat, Anah, Conseil général : 50 départements engagés

(communiqué du Secrétariat d'Etat au logement, 13.4.11)

L'implication des départements aux côtés de l'Etat et de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) est déterminante

pour la mise en place des programmes "Habiter Mieux" à travers la signature des contrats locaux d'engagement (CLE). Dans un communiqué annonçant la signature d'une convention entre l'Anah et la Mutualité sociale Agricole, Benoist Apparu indique que 50 départements se sont engagés : 25 CLE sont signés, 25 autres CLE sont validés par les Conseils généraux et en cours de signature.

Le programme "Habiter Mieux" a pour ambition d'aider, sur la période 2010-2017, 300 000 propriétaires occupants aux revenus modestes en situation de précarité énergétique (qui consacrent 10% au moins de leurs ressources à payer leur facture énergétique), à financer des travaux de rénovation thermique.

Les bénéficiaires sont les propriétaires occupants aux ressources modestes qui bénéficient des aides aux travaux de l'Anah. L'aide «Habiter Mieux» est une prime forfaitaire qui permet de majorer la subvention de l'Anah.

La mise en œuvre d'un nouveau partenariat avec la Mutualité sociale agricole permettra non seulement un meilleur repérage des agriculteurs actifs ou retraités en situation de précarité énergétique mais également un accompagnement plus approprié grâce aux prêts à l'amélioration de l'habitat et aux prestations extra-légales.

Conditions d'octroi de l'aide "Habiter mieux":

- être propriétaire occupant de son logement ;
- bénéficier d'une subvention de l'Anah ;
- habiter un logement situé dans un département ayant signé un contrat local d'engagement contre la précarité énergétique ;
- réaliser des travaux améliorant d'au moins 25% la performance énergétique du logement pour faire baisser d'un quart la facture énergétique.

La prime «Habiter Mieux» est fixée à 1 100 €, mais si elle est complétée par la collectivité locale, elle peut être portée à 1 600 €. Cette aide s'ajoute à la subvention de l'Anah, elle-même rendue plus incitative et pouvant porter l'aide jusqu'à 4 000 € ou plus. Au total, les aides publiques permettent de financer 40% à 80% de l'opération.

Le programme «Habiter Mieux» fonctionne sur la base d'un repérage du bénéficiaire (il s'agit d'aller au-devant du ménage concerné) et d'un accompagnement personnalisé tout au long de sa démarche de travaux. Cela implique l'existence préalable, sur le territoire où se situe le logement, d'un contrat local d'engagement de lutte contre la précarité énergétique. Elaboré sous l'autorité du préfet (représentant de l'Anah dans le département), le CLE est conclu entre l'Etat, l'Anah, le département et d'autres partenaires potentiels (Caisse nationale d'assurance vieillesse, Caisses d'allocations familiales, Caisses d'assurance retraite et santé au travail, Mutualité sociale agricole, fournisseurs d'énergie...). Il fixe les modalités de travail au plan local et les moyens apportés par chacun des acteurs. Le CLE peut également être signé par un établissement public de coopération intercommunale (EPCI).

Pour bénéficier d'une aide «Habiter Mieux», il faut impérativement être assisté d'un opérateur professionnel pour le montage du dossier.

- Si le logement entre dans le périmètre géographique d'une opération programmée, la prestation d'accompagnement est gratuite. Sa prise en charge est assurée par la collectivité menant l'opération.

- Si le logement est situé hors opération programmée, le propriétaire occupant peut bénéficier de la prestation d'accompagnement sous la forme d'une aide. Cette aide lui est versée directement s'il a préalablement signé un contrat d'assistance à maîtrise d'ouvrage avec un opérateur agréé. Le montant de l'aide est de 430 €.

Accompagnement des jeunes dans leur accès au logement (accord national interprofessionnel du 29.3.11)

Afin d'aider les jeunes à trouver un logement correspondant à leurs besoins et à leurs moyens et favoriser ainsi leur accès à l'emploi, les partenaires sociaux (MEDEF, CGPME, UPA, CFDT, CFE-CGC, CFTC, CGT et CGT-FO) ont signé le 29 avril un accord national interprofessionnel qui comprend une dizaine d'engagements ou d'orientations :

- l'identification au plan territorial des besoins de logement des jeunes ;
- la sensibilisation des entreprises au logement des jeunes ;
- le financement de la production de 15 000 logements supplémentaires par an à destination des jeunes ;
- l'augmentation du nombre d'attributions annuelles de logements dans le parc existant de 8 000 unités supplémentaires en 3 ans ;
- le développement de la garantie des risques locatifs ;
- un accès facilité pour les jeunes aux aides et services complémentaires proposés par Action logement pour favoriser leur accès à l'emploi ;
- le développement de la colocation dans le parc social ;
- le développement des aides sociales complémentaires hors Action Logement ;

- la mise en place d'un portail sur le logement des jeunes.

Un comité de pilotage se réunira avant la fin 2011 pour procéder au suivi de l'accord au regard notamment des dispositions du décret relatif aux emplois des ressources d'Action logement pour la période 2012-2014.

Les Français et les Hlm / les stéréotypes à l'épreuve de l'opinion

(baromètre d'image du logement social, 28.4.11)

Partant de l'idée «qu'on tend généralement à considérer que l'habitat social souffre en France d'une image négative... Sans qu'on sache bien toujours si cette image est partagée par la société dans son ensemble, intériorisée par certains groupes de la population, voire portée et diffusée par ses seules élites ; ni quelles en sont les racines profondes», l'Union sociale pour l'habitat a souhaité se doter d'un outil de connaissance fine, précise et régulièrement actualisée de l'image des Hlm. «Nous espérons, avec ce Baromètre inédit, qui sera réédité d'année en année, contribuer à porter la question essentielle du logement au coeur du débat public, et par delà faire en sorte que la cause essentielle du logement social soit partagée, diffusée, entendue, et que l'action des organismes Hlm soit mieux connue et reconnue». C'est en ces termes que le président **Thierry Repentin** a introduit la présentation des résultats d'un Baromètre annuel d'image du logement social et de ses opérateurs commandé par l'USH à l'institut TNS Sofres³.

► Une bonne image, quoique paradoxale

L'étude révèle d'abord un fort paradoxe : alors qu'une majorité de Français (58%) déclare avoir, personnellement, une bonne image des Hlm (ce score atteignant 72% pour les personnes qui ont une forte proximité avec les Hlm, c'est-à-dire celles qui y ont vécu au cours de leur vie, connaissent d'actuels occupants et/ou ont des Hlm dans leur quartier) et culminant à 75% pour celles qui les habitent - 74% des personnes interrogées estiment que les Français ont une mauvaise image des Hlm.

Ce sont bien les progrès et une forme de "normalisation" de l'image qui prédominent désormais :

- 74% des répondants estiment ainsi que les Hlm sont «des lieux de vie comme les autres» ;
- 72% qu'ils ont beaucoup évolué sur le plan architectural ;
- 59% contestent l'affirmation selon laquelle les Hlm seraient des "ghettos" ;

³ Enquête réalisée par l'institut TNS Sofres, par téléphone du 5 au 14 avril 2011 auprès d'un échantillon national de 1 000 personnes représentatif de l'ensemble de la population française âgée de 18 ans et plus et d'un sur-échantillon de 200 locataires Hlm. Lors du traitement, les résultats de ces deux échantillons ont été agrégés et les locataires de logements sociaux remis à leur poids afin d'assurer la représentativité de l'échantillon.

- 65% désapprouvent l'affirmation selon laquelle les Hlm seraient «uniquement des tours et des barres».

► *Les Hlm, éléments incontournables de la cohésion sociale...*

Pour l'immense majorité des Français aujourd'hui, les Hlm constituent un filet de sécurité irremplaçable dans la société, un rempart contre l'anomie, un élément incontournable de la cohésion sociale.

Ils sont ainsi 92% à estimer que le logement social est "indispensable" :

- Face à l'urgence des besoins, une large majorité (80%) des Français estime qu'il n'y a aujourd'hui pas assez de logements sociaux en France (contre 4% qu'il y en a trop et 14% pas assez).

- Le caractère indispensable des Hlm est également particulièrement apprécié et souligné dans un contexte d'inquiétudes pour l'avenir : 44% des Français (non locataires de Hlm) estiment ainsi qu'ils pourraient un jour avoir besoin d'un logement social ! De surcroît, 50% des sondés pensent que leurs enfants auront un jour besoin d'avoir accès à un logement social, et c'est même le cas de 67% des ouvriers.

► *...au profit de tous*

Le logement social ne saurait par conséquent être réservé à une catégorie de Français en particulier, notamment les plus démunis : 39% des Français estiment ainsi que les logements sociaux devraient être attribués aux personnes à revenus modestes, 31% d'entre eux jugeant que les Hlm devraient être destinés aux plus démunis, et 28%, qu'ils devraient l'être à de larges catégories sociales. Quant aux locataires Hlm ils se montrent encore plus soucieux de préserver la mixité des logements Hlm : leur souhait que ceux-ci

soient accessibles à de larges catégories est de 10 points supérieur à la moyenne.

► *Construction, attribution, économie d'énergie...les Français attendent beaucoup du logement social*

Au total, les Français expriment des attentes fortes à l'égard du mouvement Hlm, attentes qui se cristallisent autour de 4 axes jugés prioritaires par plus de 60% des répondants :

- la réduction de la consommation énergétique des logements pour diminuer les charges des locataires (prioritaire pour 73% des Français) ;

- la construction de plus de Hlm pour répondre à la demande (69%) ;

- la rénovation des logements existants (68%) ;

- le fait de rendre plus claires les conditions d'attribution des Hlm (64%).

Sur ce dernier point, le président de l'USH a rappelé que la mise en place, le 28 mars, du formulaire unique national pour l'enregistrement de la demande de logement social et la définition d'une liste limitative des pièces justificatives à fournir par les demandeurs ; devraient "simplifier grandement les démarches du demandeur et assurer une meilleure transparence anticipée et portée par le mouvement Hlm. Bien avant l'entrée en vigueur au niveau national, la Haute-Savoie disposait déjà d'un formulaire unique de la demande, en fonctionnement depuis 1983. Les fichiers des Pays-de-la-Loire fonctionnaient également depuis 1995. D'autres fichiers fonctionnaient dans le Morbihan, en Ile-et-Vilaine et en Isère". Par ailleurs plusieurs initiatives d'organismes se sont développées sur le terrain allant dans le sens d'une amélioration de la transparence.



EDITION

MEDDTL

Le ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement vient d'éditer plusieurs brochures destinées au public :

- «Logement social, une seule demande, un dossier identique » ;

- «Vous êtes jeunes : vous cherchez un logement à louer» ;

- «Bricolage dans votre logement : attention à l'amiante !» ;

Ces plaquettes sont téléchargeables sur le [site du ministère](#) et disponibles dans les ADIL.

AQC : fiches "Pathologie du bâtiment"

Destiné aux professionnels du bâtiment et de l'assurance, un classeur de 61 fiches "pathologie bâtiment" vient d'être réédité par l'Agence qualité construction et la fondation Excellence SMA. Divisé par familles d'ouvrages et fréquence des pathologies rencontrées, cet ensemble de «Fiches pathologie bâtiment» traite des nouvelles technologies et procédés, de l'évolution des réglementations et incitations, des objectifs du développement durable, de l'apparition de nouveaux désordres et de la disparition de certains.

En savoir plus : www.qualiteconstruction.com.

Date de publication : 20 mai 2011
N° ISSN : 09996-4304
Directeur de la publication : Bernard Vorms
Comité de rédaction : Isabelle Couétoux du Tertre, Emmanuelle Bily, Jean Bosvieux, Lucy Clech, Béatrice Herbert, Nicole Maury, Sylvie Merlin, Marie-Adeline Meunier, Antonin Ollivier, Sandrine Zerbib