



HABITAT ACTUALITÉ

N° 129
Septembre 2012

SOMMAIRE

LE RESEAU

Une nouvelle ADIL dans la Loire

2

ETUDES & COMMENTAIRES

De l'ANIL et des ADIL

Accession sociale : le renouveau des aides des collectivités locales en 2012

2

La crise du Crédit Immobilier de France

5

De nos partenaires

Le parc du logement en 2011 et la demande potentielle en 2030

6

Les bonnes pratiques des CCAPEX/CGEDD

6

Bâtiments BBC : les risques et facteurs de réussite/AQC

8

ACTUALITE JURIDIQUE

Financement

9

Fiscalité

11

Location

12

Contrats

13

Assurance construction/Assurance habitation

14

Copropriété

14

Qualité de l'habitat

16

Urbanisme

17

Collectivités locales

19

Professionnels

19

Droit général

20

PROPOSITIONS, PROJETS

Mobilisation pour le logement (projet de loi)

20

Conférence environnementale

21

Tarifification progressive des énergies de réseaux (proposition de loi)

22

FENETRE SUR...

Les acteurs

Denis Tabourot, directeur de l'ADIL de la Loire

23

Frédérique Lahaye, directrice habitat, mairie de Paris

23

Les institutions

Philippe Pelletier/nouveau plan de performance thermique des bâtiments.

23

Alain Régnier/mission confirmée par le Premier Ministre

23

EDITION

Edition

23

Le réseau

Une nouvelle ADIL dans la Loire

Nouvellement créée à l'initiative conjointe de l'Etat, du Conseil général et de la Caisse d'Allocations Familiales avec le soutien de tous les acteurs locaux du logement du département, l'ADIL de la Loire, ouvrira dans un premier

temps à Saint-Etienne, en janvier prochain. Elle assurera par la suite une permanence à Roanne. L'ADIL est présidée par **Paul Celle**, vice-président du Conseil général. Son directeur est **Denis Tabourot** ([cf. § Fenêtre sur...](#)).

Etudes & commentaires ... De l'ANIL et des ADIL

Accession sociale : le renouveau des aides des collectivités locales en 2012

De 2004 à 2011, les aides locales dédiées au soutien à l'accession sociale à la propriété ont considérablement évolué, parallèlement aux évolutions des dispositifs nationaux, et tout particulièrement au prêt à taux zéro de l'Etat. Les différentes études publiées par l'ANIL¹, fondées sur la présentation des aides locales à l'accession sur le site de l'ANIL², témoignent de ces évolutions, dont un bref résumé figure ci-après.

Alors que l'année 2012 est marquée par l'entrée en vigueur de nouvelles règles d'attribution du PTZ+, désormais réservé au neuf, à l'exception de la vente HLM, que le contexte économique conduit de nombreux ménages à différer leurs projets et que les collectivités locales sont soucieuses de leurs budgets, qu'en est-il de l'évolution des aides locales, l'accession sociale à la propriété n'étant devenue un domaine à part entière des politiques locales de l'habitat que très récemment ?

2004/2011 : montée en régime des aides locales... trois périodes différentes

■ 2004-2007 : lente montée en régime des aides locales

Alors que les aides locales étaient, avant 2004, plutôt rares, si l'on excepte les prêts à faibles taux alloués par les départements et quelques communautés très volontaristes, l'ouverture du PTZ à l'ancien sans obligation de travaux en 2005 et la reconnaissance par la loi libertés et responsabilités locales d'août 2004 de la légalité des aides à l'accession sociale ont indéniablement contribué à leur développement. On peut évoquer une première période 2004/2007 où une dizaine de départements et un nombre sensiblement équivalent de communautés urbaines et communautés d'agglomération ont mis en place des aides locales, notamment dans des marchés tendus et dans l'ouest, terre traditionnelle d'accession.

■ 2008/2010 : de plus en plus de collectivités impliquées et un recentrage des aides vers le neuf

En 2007, et plus encore en 2008, une nouvelle génération d'aides locales a vu le jour, dans le sillage de l'entrée en vigueur, le 1^{er} janvier 2007, de deux nouveaux modes d'aide au logement neuf, à savoir la majoration du PTZ et la création du Pass-Foncier permettant l'achat du seul foncier, en cas d'aide d'une collectivité locale, selon un montant fixé par l'Etat. C'est en 2009 et 2010 que le dispositif du Pass-Foncier a connu sa véritable montée en charge, à l'occasion du plan de relance qui a fait suite à la crise financière mondiale et à la crise immobilière ; pour encourager les collectivités locales à s'en saisir, l'Etat a pris en charge 50% de l'aide locale initialement exigée pour déclencher l'aide nationale, offrant ainsi aux collectivités d'orienter l'aide nationale au prix d'un effort symbolique, opportunité dont se saisissent de très nombreuses collectivités. Les dispositifs dédiés aux quartiers "politique de la ville", mis en place par la loi engagement national pour le logement, (TVA à taux réduit et parfois subvention de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU)), ont en outre renforcé les aides locales allouées aux accédants en ZUS, dont les effets ont commencé à se faire pleinement sentir à compter de 2008/2009.

A la fin de cette deuxième période, de très nombreux départements et plus des 2/3 des communautés urbaines (CU) et d'agglomération (CA) s'engagent en faveur de l'accession, tout comme de nombreuses communautés de communes et communes, pour lesquelles l'engagement revêt plus souvent un caractère ponctuel ; les critères d'attribution des aides locales se révèlent souvent plus sélectifs que les règles édictées au plan national, dans un souci de performance énergétique des logements, mais aussi de maîtrise des budgets.

■ 2011 : prise en compte renforcée du parc ancien et souci de la performance énergétique, dans le neuf ou l'ancien³

La mise en place, début 2011, du PTZ+ a sensiblement modifié l'économie du dispositif national d'aides à l'accession, en supprimant le mécanisme qui permettait

¹ [Les aides à l'accession des communautés urbaines et communautés d'agglomération](#), ANIL, Habitat Actualité, juin 2008.

[Les aides à l'accession à la propriété des conseils généraux](#), ANIL, Habitat Actualité, octobre 2006.

² <http://www.anil.org/fr/profil/vous-achetez-vous-construisez/financement/aides-des-collectivites-locales/aides-des-collectivites-locales/index.html>

³ "Comment cibler les aides locales à l'accession à la propriété, guide à l'attention des collectivités locales", ANIL, Habitat Actualité, mars 2011.

l'octroi d'une aide locale de déclencher, à certaines conditions, la majoration du PTZ et l'éligibilité au Pass-Foncier. Ouvert à tous les accédants, le PTZ+ 2011 visait à mieux cibler l'aide sur les zones où la demande est la plus pressante, à prendre en compte les objectifs de maîtrise de l'énergie, avec une aide beaucoup plus généreuse pour les logements économes en énergie, qu'ils soient neufs ou anciens, ainsi qu'à favoriser les opérations conduites par des familles plutôt que par des personnes seules ou des couples sans enfant.

Compte tenu de la brièveté de ce nouveau dispositif, il est difficile d'évoquer l'évolution des aides locales. Tout au plus, peut-on signaler que certaines collectivités ont tenu compte de cette nouvelle configuration, en adoptant à compter d'avril-mai 2011, des dispositifs neuf/ancien distincts, mettant nettement l'accent sur la performance énergétique des logements, là où d'autres ont maintenu les aides locales dédiées au parc neuf dans leur version 2010. Enfin, les collectivités dont les aides locales n'étaient pas subordonnées à l'octroi d'un PTZ+ ont, dans leur ensemble, maintenu leurs aides, tout particulièrement celles dédiées à l'accession à coûts maîtrisés ou à l'accession dans des territoires particuliers, comme les quartiers "politique de la ville".

2012 : les collectivités locales poursuivent leur soutien à l'accession sociale

En dépit du recentrage, début 2012, du PTZ+ sur le seul parc neuf, à l'exception des logements sociaux acquis par les locataires, les collectivités locales, au premier chef desquelles les communautés urbaines et communautés d'agglomération, continuent à soutenir l'accession sociale, tout particulièrement dans les marchés dits tendus. S'agissant du parc ancien, la volonté de favoriser des travaux d'amélioration de la performance énergétique à l'occasion de l'acquisition est manifeste, aussi bien dans des secteurs très urbains que dans de petites agglomérations de départements plutôt ruraux.

A noter que les délibérations afférentes aux aides 2012 sont récentes, voire très récentes pour nombre d'entre elles (CA de Colmar, La Roche-sur-Yon, Lorient...) et qu'au-delà de la présentation des aides, aucune information sur leur consommation n'est à ce jour disponible.

■ Les communautés urbaines et d'agglomération en première ligne, les départements plus en retrait à quelques exceptions près

Dans les 76 départements dotés d'une ADIL ouverte au public, on recense une soixantaine d'aides locales allouées à l'accession sociale sous forme de prêt ou de subventions, dont 17 départements et plus de 40 communautés urbaines ou d'agglomération⁴. Ne sont pas

prises en compte dans l'analyse les aides allouées uniquement sous forme de mise sur le marché d'opérations à coûts maîtrisés, réservées à des primo-accédants à revenus modestes, forme d'intervention particulièrement développée en secteur tendu (villes des Hauts-de-Seine, CU de Lille ou Nantes, CA de Montpellier ou Chambéry, métropole de Nice-Côte-d'Azur...).

Ainsi, en 2012, plus d'un département sur 5 et près de 30% des communautés urbaines, communautés d'agglomération, syndicats d'agglomération nouvelle ou métropole poursuivent donc leur action en faveur de l'accession sociale. Si l'on intègre les opérations à coûts maîtrisés, ce taux atteint probablement 35% à 40% pour les communautés urbaines ou d'agglomération⁵. Celles-ci, soumises à l'obligation d'élaborer un plan local de l'habitat (PLH) et largement délégataires des aides à la pierre, ont fait de l'accession sociale un des axes de réflexion et d'intervention de leur PLH et livrent des bilans de plus en plus détaillés (nombre de logements, type, budget et profil des bénéficiaires).

La répartition géographique des aides locales est variée et ne se limite pas aux secteurs les plus tendus, même si les collectivités y sont plus interventionnistes, à l'image des collectivités franciliennes, des métropoles, grandes villes ou villes touristiques (Paris, Hauts-de-Seine, Bordeaux, Toulouse, Grenoble, Strasbourg, La Rochelle...); à noter également que l'ouest demeure une terre d'accession (CU de Brest, CA de Quimper, Saint-Nazaire, Saint-Brieuc, Lannion Trégor, Vannes, Lorient, Rennes, Vitré, Angers, La Roche s/Yon...).

■ Neuf ou ancien : recentrage vers l'ancien, même si le neuf demeure prépondérant et le PSLA gagne du terrain

Par rapport aux années antérieures, et en dépit de la réorientation du PTZ+ vers le neuf, les collectivités locales soutiennent l'accession dans l'ancien. Ainsi, si 85% des aides sont vouées au neuf, seules 45% sont vouées uniquement au parc neuf. A l'inverse, alors que 55% des collectivités soutiennent l'ancien, seules 16% des aides sont vouées uniquement à l'ancien.

Sous l'angle de la tension des marchés, on peut émettre deux remarques :

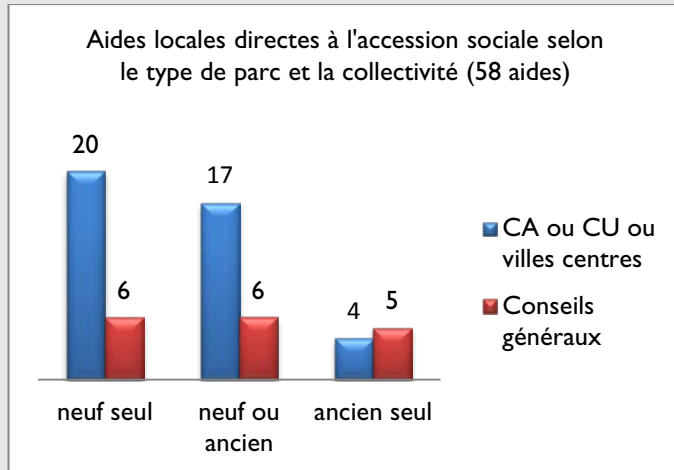
- dans les marchés les plus tendus, les aides directes aux accédants sont parfois conjuguées à la pratique de prix de vente inférieurs au prix du marché (programmes dédiés présentés sur les sites internet des communautés, à l'image de Rennes métropole ou Grenoble métropole). En outre, l'extinction du Pass-Foncier conduit certaines collectivités à porter un intérêt accru au Prêt social location-accession (PSLA), dont les bénéficiaires sont parfois explicitement visés par les aides locales ;

⁴ Les aides allouées par les communautés de communes et les villes n'appartenant pas à une CU ou CA ne sont pas commentées compte tenu du caractère parfois trop ponctuel de l'aide (un programme donné), du moindre investissement des plus petites collectivités dans des marchés plus détendus, voire d'une information diffusée strictement au plan communal. S'agissant des CA, certains dispositifs votés par le

conseil communautaire tout récemment ne sont pas encore "opérationnels".

⁵ Au 1^{er} janvier 2012, 85% des CA, CU, Syndicat d'agglomération nouvelle (SAN) ou métropole de France métropolitaine sont "desservies" par une ADIL dans leur département (163 sur un total de 214 EPCI).

- dans quelques départements ou agglomérations aux prix modérés, les aides à l'ancien peuvent viser un objectif d'aménagement du territoire en favorisant l'accès de biens anciens dans les centres bourgs ou l'achat de biens peu performants au plan énergétique, afin d'éviter le développement de la vacance et la prééminence du neuf.



■ Sensible évolution des critères d'éligibilité aux aides locales

Les critères d'éligibilité liés au ménage : une attention accrue à la composition familiale des ménages et à leur solvabilité

Que le bien acheté soit neuf ou ancien, les collectivités allouent généralement leurs aides à des ménages primo-accédants, cette définition ayant toutefois tendance à être précisée ; en marchés tendus, certaines collectivités réservent leurs aides à des ménages n'ayant jamais été propriétaires, là où d'autres se limitent au fait de ne pas avoir été propriétaires au cours des deux années précédentes. On note également la volonté, dans un petit nombre de cas, de limiter le bénéfice de l'aide aux ménages sans gros apport personnel ou dont l'emprunt représente une part élevée de l'opération (75% par exemple).

On peut souligner deux évolutions notables en 2012 :

- l'attention particulière portée aux locataires du parc social, qui sont soit déjà titulaires d'un logement social, soit inscrits comme demandeurs de logement, les aides pouvant, selon les cas, leur être réservées ou être majorées ;
- la volonté de réserver les aides, tout particulièrement dans des métropoles régionales, à une clientèle plutôt familiale en excluant du bénéfice de l'aide les personnes seules.

Quant à la diversité des plafonds de ressources pris en compte, elle demeure d'actualité en 2012 : plafonds PAS, PTZ+, PLUS majorés, PLS, PSLA...

Les critères d'éligibilité liés au logement : toujours plus d'éco conditionnalité et de fixation de prix plafonds

Dans le neuf, plus de 50% des collectivités souhaitent réserver leurs aides à des logements dont la performance énergétique répond au critère bâtiment basse

consommation (BBC). En outre, il est désormais courant de limiter la taille des parcelles (250, 350, 500, 750 m² selon la densité urbaine) ou de favoriser selon les cas l'individuel groupé ou le collectif, le coût du foncier dans les EPCI rendant de fait illusoire l'achat d'un grand terrain à bâtir. Il est en outre fréquent d'associer une superficie maximale à un prix plafond des biens ou terrains, destiné à limiter l'effet inflationniste de l'aide.

Dans l'ancien, dont la définition est d'ailleurs très fluctuante d'une collectivité à l'autre, allant de plus de 15 ans à plus de 20 ans, voire à "déjà occupé au moins une fois", les collectivités, tout particulièrement les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI), réservent pour près des 3/4 d'entre elles leurs aides à des biens classés en catégorie A à D selon le Diagnostic de Performance Energétique (DPE), soit d'emblée, soit après travaux obligatoires. Les modalités d'intervention des collectivités sont, à cet égard, diverses :

- l'aide peut être allouée uniquement si, après travaux, le logement, classé E à G atteint la catégorie D au minimum ou bénéficie d'un gain énergétique de 25% ;
- dans certains cas, l'aide est uniquement réservée à l'achat de biens classés E à G avec obligation de travaux aboutissant à un classement en catégorie D minimum ;
- certaines collectivités adoptent une règle plus simple visant à obliger l'acquéreur à effectuer un montant minimal de travaux d'amélioration de la performance énergétique (par exemple 10% du coût de l'acquisition) ;
- à Metz métropole, le prix plafond est pratiqué en fonction de l'étiquette du DPE (1 700€/m² pour une étiquette E à G contre 2 000€/m² pour un classement de A à D). A noter que si la pratique d'un prix plafond est assez répandue (environ 1/3 des collectivités), la fixation d'un prix plafond en référence à "la valeur verte" demeure l'exception.

Seules 20% des collectivités financent, au-delà du DPE, un "audit thermique" destiné à définir les travaux nécessaires, à l'image de Lons-Le Saunier où la ville et la communauté d'agglomération interviennent l'une en subventionnant l'audit thermique, l'autre en participant aux travaux. Pour aider les candidats à l'accès à définir les travaux nécessaires et à bien se documenter sur les aides mobilisables, un nombre non négligeable de collectivités invitent les ménages à consulter l'Espace Info Energie au plan technique, l'ADIL au plan fiscal, juridique et financier.

Enfin, on peut rattacher à l'éco-conditionnalité la volonté de réserver les aides aux ménages résidant à proximité de leur lieu de travail, afin de limiter les déplacements, coûteux en CO² mais aussi susceptibles de grever le budget de jeunes ménages primo-accédants.

■ Prêts ou subventions : retour du prêt local à 0%, forte dispersion des montants d'aides alloués

La forme de l'aide allouée aux particuliers diffère très nettement selon la collectivité ; si les départements allouent dans 7 cas sur 10 des prêts à 0% ou à faible taux,

les EPCI accordent dans 85% des cas des subventions. En 2012, on note toutefois la mise en place de nouveaux prêts locaux à 0% (CU de Brest ou CA de Quimper par exemple).

Si les montants d'aides alloués sont assez variables, les montants de subventions les plus fréquents sont de l'ordre de 3 000 à 4 000€, les collectivités restant marquées par la période du plan de relance où le montant de l'aide locale déclenchant une aide nationale, fixé selon la composition familiale et le secteur géographique était sensiblement de cet ordre-là. Dans le neuf, les montants d'aide pour une acquisition BBC sont généralement majorés.

Et le futur ?

S'il est évidemment trop tôt pour préjuger de l'évolution des aides locales, on peut retenir la volonté bien ancrée

La crise du Crédit Immobilier de France

Dans un article intitulé, "La filière française de crédit à l'habitat est-elle performante ?" publié en janvier 2012, l'ANIL écrivait : *Depuis 20 ans, le marché du crédit à l'habitat a vu la finance de marché se substituer, par étapes, aux circuits privilégiés mis en place par l'Etat au début des années 1950. Les circuits spécifiques de crédit qui ont longtemps représenté la quasi-totalité de cette offre ont laissé place à des systèmes banalisés. Aujourd'hui, l'essentiel de l'offre de crédit à l'habitat est le fait d'un petit nombre de réseaux puissants dominés par des banques dites universelles .../...De surcroît, parmi les établissements spécialisés, seul le Crédit immobilier de France est indépendant, puisque le Crédit Foncier appartient à BPCE et CETELEM au groupe BNP PARIBAS.*

Le Crédit immobilier de France est un partenaire actif de la plupart des ADIL et ces dernières ont pu constater qu'il avait traversé la crise financière, comme l'ensemble des établissements de crédit français, sans montée significative des défaillances ou des impayés d'accession. Comment un tel établissement prêteur peut-il mourir en bonne santé ? Son modèle économique et financier était-il inadapté ?

Essayons de répondre de façon simplifiée. Alors que les banques universelles adossent une partie de leurs prêts à des ressources qu'elles collectent directement, dépôts, épargne-logement et livrets divers, et ne font appel au marché que pour le complément, au moyen de diverses techniques et principalement celle des obligations couvertes, *covered bonds*, un établissement spécialisé recueille l'ensemble de ses ressources sur le marché ; il emprunte en gros pour prêter au détail ; de ce fait, la dégradation de sa signature le prive de sa matière première.

Pour se refinancer, le Crédit immobilier de France s'appuyait d'abord sur une structure interne au groupe, *CIF-Euromortgage*, qui émet des *covered bonds* garantis par les prêts accordés (par le Crédit Immobilier de

dans les marchés tendus de pratiquer une offre neuve à prix abordable conjuguant parfois aide directe et coût maîtrisé ou parfois limitée à la seule intervention foncière ; apparaît également la volonté tout aussi évidente d'encourager l'achat de biens performants au plan énergétique et plus encore peut-être de favoriser l'amélioration de la performance énergétique du bien à l'occasion de la mutation en allouant une aide aux travaux dans le cadre de l'achat. Alors que les aides nationales sont réservées au neuf, les collectivités locales manifestent en outre leur souhait de soutenir la réhabilitation du parc ancien dans une perspective de renouvellement des générations dans le tissu pavillonnaire et de mixité des tranches d'âge, de maintien de centres anciens vivants, objectifs plus large que la seule "viabilité économique" des opérations.

France). Le montant des prêts doit être surdimensionné par rapport aux obligations émises, pour que les porteurs de titres soient assurés de rentrer dans leur fonds. Une seconde structure, la Caisse Centrale de Crédit Immobilier 3CIF recueille sur le marché sur sa propre signature, sous forme d'obligations classiques, les ressources complémentaires à l'adossement des prêts.

Il faut en outre rappeler que l'une des fonctions des établissements prêteurs consiste à combiner des ressources de différentes durées pour adosser des prêts longs. La trésorerie d'un tel groupe fait l'objet d'une gestion d'ensemble et les liquidités de *CIF-Euromortgage* sont naturellement placées dans la 3CIF.

Le déclenchement de la crise est venu de la baisse de la note accordée par l'agence Moody's à la 3CIF. Peut-être l'agence a-t-elle considéré que ce modèle de mono-industrie financière était par nature fragile, malgré l'abondance des fonds propres ? Elle a en tout cas clairement tenu compte de l'absence d'adossement du groupe à une "maison mère" de plus grande taille. Mais ce faisant, elle a rendu immédiatement exigible, pour des raisons liées à la réglementation des sociétés de crédit foncier, la trésorerie placée à la 3CIF par *CIF-Euromortgage*. En effet, la réglementation impose aux sociétés de crédit foncier de n'avoir dans leurs comptes que des créances parfaitement notées.

La garantie que l'Etat vient d'accorder permet de surseoir à ce transfert de liquidités.

Ainsi, cette crise de liquidités ne résulte en rien d'une montée des sinistres résultant de l'insolvabilité des accédants. Rien de commun, par exemple, avec la situation des banques espagnoles.

Quelles peuvent être les conséquences pour le marché du logement du retrait du Crédit immobilier de France ? Se trouvent immédiatement compromises des actions hors marché et de nature sociale, utilisant ce que l'on appelait le dividende social, et maintenant dénommé les missions

sociales et qui correspondent à des obligations légales suite à l'ordonnance de 2006, dernière évolution légale du réseau. Ces sommes résultaient d'un partage des résultats des crédits immobiliers, dont le statut était proche de celui d'un bien de mainmorte. A ce titre, le Crédit immobilier de France a consacré en 2011, près de 40 millions d'euros à des opérations de lutte contre l'indécence et l'indignité du logement, d'adaptation au vieillissement et au handicap, à la remise en état des copropriétés dégradées, de lutte contre la précarité énergétique ou à des opérations d'accession très sociale à la propriété.

Au-delà de ces actions hors marché, peut-on dresser une typologie des accédants qui forment la clientèle du CIF et des caractéristiques des opérations qu'ils réalisent ? Les données concernant les opérations conduites avec un prêt à taux zéro en 2012, montrent que les ménages primo-accédants clients du Crédit immobilier de France sont les plus modestes, puisque leur revenu fiscal de

référence est légèrement supérieur à 24 100€, alors qu'il s'établit pour l'ensemble des établissements à un niveau proche de 25 500€, le montant moyen des opérations qu'ils conduisent étant légèrement inférieur à 172 000€, contre 183 000€ pour l'ensemble. La durée des prêts du CIF est plus longue, 346 mois contre 290 ; de ce fait les taux sont légèrement plus élevés, 4,46% contre 4,09%. Enfin, l'apport personnel des clients du Crédit immobilier est plus faible, 3% en moyenne contre 12,5%. Les chiffres de 2011 montraient que le Crédit immobilier de France était surtout actif en construction neuve, 46% des opérations contre 26% pour l'ensemble des établissements. Ces caractéristiques rapprochent le Crédit immobilier du Crédit foncier. Les revenus des ménages clients du Crédit Agricole et du Crédit Mutuel ne sont pas très éloignés, mais ces derniers disposent d'un apport personnel plus important et les prêts qu'ils souscrivent sont moins longs.

Etudes & commentaires ... De nos partenaires

Les bonnes pratiques des commissions de coordination de la prévention des expulsions/CCAPEX

CGEDD, juin 2012

Après l'étude réalisée par l'ANIL sur la mise en place des CCAPEX (janvier 2012) à partir de leurs règlements intérieurs et de leur traduction pratique dans le traitement des dossiers, le Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) examine les bonnes pratiques de ces commissions.

Si un grand nombre d'acteurs semble mobilisé, cette étude souligne la nécessité d'acquérir une meilleure connaissance des dispositifs existants (qui fait quoi et sur quels territoires) de façon à mieux coordonner et harmoniser les réponses apportées aux locataires en difficulté de paiement.

Par ailleurs, tout en constatant l'intérêt des points de vue complémentaires sur les dossiers entre les différents acteurs à l'occasion des réunions des commissions, des marges de progrès sont encore possibles notamment dans l'implication des huissiers, des magistrats et de la banque de France pour dénouer certaines situations complexes.

D'autres recommandations portent notamment sur les besoins en données statistiques, un outil de traitement des procédures et la mise en place d'un extranet commun à tous les services.

En savoir plus : lire le rapport complet

Le parc du logement en 2011 et la demande potentielle en 2030

CGEDD n° 341, 342, 343, 135, août 2012

Le Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) consacre plusieurs publications à l'analyse du parc du logement en 2011 et à la demande potentielle à l'horizon 2030 :

■ La structure du parc de logements en 2011 (n° 341)

Au 1^{er} janvier 2011, selon le fichier Filocom, les résidences principales représentent près de 82% de l'ensemble des logements du parc métropolitain. Les logements construits après 1999 forment 13% du parc alors que ceux construits avant 1949 en constituent 34%, soit respectivement plus de 4 et 11 millions. Les logements composés de trois ou de quatre pièces sont majoritaires dans le parc locatif social et chez les propriétaires occupants, alors que dans le parc locatif privé, les logements d'une ou deux pièces sont aussi nombreux. Les logements des parcs locatifs privé et social sont sur-représentés dans les cantons à forte densité urbaine et les

logements vacants sont plutôt situés dans les régions rurales, au sud d'une diagonale reliant le sud-ouest au nord-est.

■ Les occupants des logements en 2011 (n° 342)

Au 1^{er} janvier 2011, près d'un tiers des ménages sont constitués d'une seule personne et 64% des ménages n'excèdent pas deux personnes. C'est dans le parc locatif privé que la taille des ménages est la moins élevée (2,1 personnes en moyenne, contre 2,4 dans l'ensemble). Les propriétaires occupants sont majoritaires dans toutes les classes d'âge à partir de 30 ans. La part des ménages mariés ou pacés a fortement diminué depuis dix ans au profit de celle des personnes seules et des familles monoparentales (6% des ménages en 2011).

■ Les conditions d'occupation des logements au 1^{er} janvier 2011 (n° 343)

En 2011, chaque habitant de métropole dispose en moyenne dans sa résidence principale de 36,1 m², en progression de + 1,4% par rapport à 2009. Les ménages propriétaires disposent en moyenne de 40 m² par personne, soit 9 m² de plus que les locataires du parc privé. Les propriétaires, qui disposent en moyenne de revenus près de deux fois supérieurs à ceux des locataires du parc social sont les seuls à retrouver en 2011 leur niveau d'avant la crise. La mobilité résidentielle augmente légèrement dans le parc locatif privé, où elle atteint 17,8%, contre 8,9% pour le parc social et 3% pour le parc occupé en propriété. Toujours en 2011, la sur-occupation dans les logements, qui mesure l'inadéquation entre la taille du ménage et la surface du logement, diminue et touche 3% des résidences principales du parc. Elle demeure plus élevée dans le parc locatif privé (5,5%) que dans les autres segments du parc et elle est essentiellement localisée en Ile-de-France ainsi que dans le sud-est.

La politique de la ville : une décennie de réformes

Rapport de la Cour des comptes, juillet 2012

Près de 10 ans après la mise en œuvre de la loi du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, dont les principaux objectifs étaient la réduction des inégalités sociales et la rénovation urbaine, la Cour des comptes fait un bilan de son application, en particulier l'avancement du programme national de rénovation urbaine (PNRU) et son articulation avec les dispositifs d'accompagnement social des habitants des quartiers concernés. L'enquête examine également les conditions de mise en œuvre de cette politique par l'ensemble des acteurs de la politique de la ville, ainsi que les modalités de gestion des crédits qui lui sont affectés. Après un premier chapitre posant le constat d'une persistance des inégalités entre les quartiers prioritaires et les territoires voisins, malgré les réformes successives menées au cours des dix dernières années, les quatre chapitres suivants analysent les facteurs pouvant expliquer ces résultats décevants et présentent les recommandations formulées à la fois par la Cour et les chambres régionales des comptes : le pilotage de la politique de la ville ; l'articulation de la politique de rénovation urbaine avec le volet social de la politique de la ville ; la mobilisation des politiques publiques nationales et locales dans les quartiers ; la répartition des moyens spécifiques de la politique de la ville.

S'agissant de l'habitat et de l'articulation de la rénovation urbaine avec le volet social de la politique de la ville, le rapport souligne que les objectifs quantitatifs fixés par la loi de 2003 ne seront pas atteints à l'échéance du PNRU. Dans l'état actuel des conventions, les démolitions et

■ La demande potentielle de logements à l'horizon 2030 : une estimation par la croissance attendue du nombre des ménages (n° 135)

Sous les hypothèses d'une fécondité stable à 1,95 enfant par femme, d'un solde migratoire annuel de + 100 000 personnes, et d'une évolution tendancielle de la mortalité et des comportements de cohabitation, le nombre de ménages pourrait croître de 200 000 par an en moyenne d'ici 2050 et de 235 000 par an d'ici 2030. Outre la croissance du nombre de ménages, la demande potentielle de logements dépend de l'évolution de la proportion de logements vacants et des flux de renouvellement du parc. Elle diffère du nombre de logements à construire car elle ne prend pas en compte les besoins liés au mal-logement ou au non-logement. Quels que soient les scénarii retenus, qui couvrent un spectre large d'hypothèses, la demande potentielle est comprise entre 300 000 et 400 000 logements par an en moyenne d'ici 2030.

constructions programmées atteignent respectivement 55% et 51% des objectifs fixés par la loi, soit 139 040 et 128 258 logements, pour un objectif initial de 250 000 fondé sur la règle du "un pour un", soit un logement reconstruit pour un logement démolé. Quant aux réhabilitations, l'objectif est quasiment atteint aux ¾ (293 000 logements réhabilités programmés dans les conventions pour un objectif de 400 000). En outre, le financement du PNRU reste incertain au-delà de 2013.

Parmi les nombreuses explications avancées pour le retard du PNRU, les difficultés opérationnelles du relogement figurent en bonne place, les habitants concernés étant dans près de 9 cas sur 10 relogés dans leur quartier d'origine. Alors que d'après les enquêtes menées, plus de 80% des habitants relogés sont satisfaits et portent un jugement favorable sur la qualité de vie dans le quartier, la "mixité sociale" demeure un objectif difficile à réaliser au vu de l'absence de politique de peuplement à l'échelle de l'agglomération et d'une diversification de l'habitat insuffisante comme en atteste le manque de promotion privée ou la faible proportion de logements en accession à la propriété (moins de 10%). In fine, les taux de pauvreté dans les zones urbaines sensibles restent bien supérieurs à ceux des quartiers en dehors de ces zones.

Dans ce contexte, la Cour recommande notamment une réforme de la géographie prioritaire en concentrant les efforts sur les zones qui présentent le plus de difficultés.

En savoir plus : lire le rapport sur le site de la Cour des comptes

Bâtiments BBC/les risques et facteurs de réussite

Programme RAGE (Règles de l'art Grenelle Environnement) Rapport de l'AQC, juin 2012

Faisant suite à une première phase réalisée en 2010 par l'Agence Qualité Construction, une nouvelle enquête de terrain portant sur 211 opérations représentatives de l'ensemble des typologies de Bâtiments Basse Consommation, (tertiaire, collectif, maison individuelle), implantées aussi bien en zones rurales qu'urbaines, vise à identifier les risques et les facteurs de réussite des bâtiments neufs ou rénovés. Menée avec plusieurs partenaires de l'AQC, cette étude concerne pour un tiers les rénovations et deux tiers la construction neuve, et couvre globalement les huit zones géographiques concernées par la Réglementation Thermique 2012. 1400 observations ont été collectées ; une base de données des désordres mais aussi des savoir-faire permettant de les éviter, a été constituée. "L'utilisation des outils de recherche associés à la base de données et l'analyse des premiers résultats n'ont aucune valeur statistique", précise le communiqué de l'AQC : ils ne sont que des exemples rencontrés au cours des visites. Cependant, ils permettent d'attirer l'attention des professionnels sur les points à surveiller pour éviter l'apparition d'une nouvelle génération de désordres spécifiques à la construction BBC :

Une surchauffe d'été dans certains bâtiments BBC

Parmi les principales causes, sont mises en avant, entre autres :

- l'absence de protections solaires sur les surfaces vitrées de grande dimension qui entraîne des surchauffes en été ;
- le comportement inadapté des usagers (oublis, mauvais horaires, etc) ;
- une mauvaise prise en compte des apports internes à la conception.

D'autres causes importantes sont également relevées : mauvais positionnements des VMC double flux (dans des combles non isolés par exemple), impossibilité, liée à la conception même du bâtiment, de réaliser une ventilation naturelle ou traversante, quel que soit le type constructif, etc.

La VMC double flux : des nuisances acoustiques et sanitaires

- *Les nuisances sonores* : sifflements aux bouches d'insufflation, vibrations, mauvais réglages des débits d'air, transmissions de sons par les gaines, vibrations de l'équipement lui-même...

- *Les conséquences sanitaires* :

Le positionnement des bouches d'insufflation n'est pas toujours adapté à un renouvellement d'air correct ou suffisant dans toutes les parties des pièces.

Une autre conséquence possible est l'apparition d'un flux d'air mal orienté, désagréable pour les utilisateurs.

D'autre part, le positionnement inaccessible ou inadapté des blocs moteurs ne facilite pas la maintenance et empêche un changement aisé des filtres.

Enfin, en rénovation, on observe une difficulté d'installation et de mise en œuvre des réseaux aérauliques, ceux-ci diminuant la hauteur sous plafond par exemple ou se révélant inesthétiques.

L'étanchéité à l'air : un objectif nouveau parfois difficile à atteindre

Cela peut tenir à des défauts intrinsèques des produits, des défauts de conception et de mise en œuvre ou à une organisation parfois mal appropriée (insuffisance de coordination et de communication entre les différents corps de métier qui interviennent successivement).

Le séchage en phase chantier

Des difficultés, aux conséquences diverses sont observées : condensation entraînant des moisissures, taches, déformation des menuiseries (et des portes), retards dans les différentes phases de second œuvre, etc. La mise en place de déshumidificateurs ou de VMC provisoire de chantier est réalisée par certains acteurs pour résoudre ce problème.

Le mauvais positionnement des panneaux solaires

L'accessibilité pour l'entretien est ici mise en exergue, ainsi que l'absence d'intégration des masques solaires dans les calculs thermiques initiaux. L'environnement doit être impérativement pris en compte avant toute démarche.

La multiplication des sources d'énergie

L'utilisation d'énergies renouvelables s'accompagne de la mise en œuvre d'appoints dont la gestion peut poser problème.

Des défauts de sécurité incendie

Les isolants non ignifugés sont particulièrement sensibles lors du chantier.

Un risque de surdimensionnement, notamment dans la rénovation

- utilisés à une puissance inférieure à leur capacité, les équipements sont soumis à des courts cycles, participant à un encrassement prématuré, et donc à leur dégradation accélérée et à une baisse de rendement ;
- une surface de panneaux solaires trop importante entraîne un vieillissement prématuré des équipements suite à des surchauffes (dégradation du liquide calorporteur ou des joints, fuites).

En savoir plus : lire le rapport complet

Collectivités locales et ingénierie en matière d'urbanisme

Rapport d'information, sénateur Jarlier, juillet 2012

Le rapport présenté par le sénateur **Pierre Jarlier** propose une nouvelle architecture territoriale de l'ingénierie en matière d'urbanisme. Le droit de l'urbanisme évolue fréquemment et les collectivités territoriales doivent prendre en compte de nouvelles problématiques (les conséquences du Grenelle de l'Environnement notamment), le rapport constate qu'elles sont par ailleurs confrontées au retrait progressif de l'ingénierie de l'Etat.

Pour ces raisons, une nouvelle organisation de l'ingénierie en matière d'urbanisme doit être instaurée selon le rapport, qui émet à cet effet plusieurs propositions, parmi lesquelles : le recours à l'ingénierie privée pour compléter

celle de l'Etat, l'intercommunalité pour mutualiser les actions, le recours à l'ingénierie territoriale (celle du département, des Conseils d'architecture d'urbanisme et d'environnement, des agences d'urbanisme et de la région notamment), la mise à disposition des personnels de l'Etat auprès des collectivités territoriales, l'apport d'une aide financière nationale pour élaborer les documents d'urbanisme.

Ces propositions devraient alimenter les débats lorsque la grande loi sur le logement, l'urbanisme et la ville sera présentée dans le courant de l'année 2013.

Préconisations pour la mise en œuvre du droit des citoyens d'accéder à des moyens convenables d'existence

CNLE, Conseil national des politiques de lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale (juin 2012)

Ce rapport analyse la notion de "reste à vivre", et apporte des préconisations pour mettre en œuvre de manière effective le droit des citoyens à des moyens convenables d'existence.

Parmi ses recommandations, on peut retenir pour le secteur du logement deux mesures principales : renforcer

la régulation des loyers par l'Etat et mettre l'accent sur la prévention des expulsions et d'accompagnement des foyers fragiles pour le maintien dans leur logement. De même, est pointée la nécessité de réévaluer les minima sociaux, dont un relèvement de 25% du montant du RSA.

En savoir plus : lire le rapport du CNLE (juin 2012).

Actualité juridique

Deux textes publiés durant l'été sont à souligner :

- le décret d'encadrement des loyers (cf. § [Location](#)) ;
- la deuxième loi de finances rectificative pour 2012 (loi du 16.8.12 : JO du 17.8.12) qui contient plusieurs mesures intéressant le logement : l'abrogation de la TVA dite "sociale", une dérogation au respect de la performance

énergétique pour certains logements financés par un PSLA, l'assujettissement aux prélèvements sociaux des revenus fonciers et plus-values immobilières perçues par les non-résidents et l'augmentation de la taxe sur les logements vacants : cf. § [Financement](#) et [Fiscalité](#).

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2012-14

Financement

Logements PSLA/PTZ+ octroyés à compter du 1.1.13/ dérogation à la règle de performance énergétique

(LFR du 16.8.12 : JO du 17.8.12, art. 19/CCH : L.31-10-2)

Le dispositif du PTZ+ tel qu'il a été mis en place par la loi de finances pour 2012 prévoit qu'à compter du 1^{er} janvier 2013, l'octroi du PTZ+ pour les logements neufs sera conditionné au respect d'un certain niveau de performance énergétique, ce niveau n'étant pas défini à ce jour.

Afin de ne pas écarter du bénéfice du PTZ+ les ménages qui lèveront l'option sur un logement financé en prêt social location-accession (PSLA) dont la convention et la décision d'agrément ont été prises avant le 1^{er} janvier 2012, le législateur prévoit que la condition de respect d'un niveau de performance énergétique ne sera pas exigée dans ces situations.

Pour mémoire, depuis le 1^{er} janvier 2012, le ménage qui mobilise un PTZ+ doit être le premier occupant du logement au moment de la levée d'option.

PC/PAS/taux maxima à compter du 1^{er} octobre 2012

(avis SGFGAS n° 49 du 3.9.12)

Le taux de référence à prendre en compte pour la détermination des taux d'intérêt maxima des prêts conventionnés est fixé à 2,40 % à compter du 1^{er} octobre 2012 (contre 2,85% depuis le 1^{er} août 2012).

Compte tenu des marges applicables, les taux maxima des PC et des PAS (métropole et DOM) s'établissent à :

Prêts à taux fixes (annuités constantes, progressives ou indexées)	PC métropole et PAS-DOM	PAS métropole
Prêts < 12 ans	4,70%	4,10%
Prêts > 12 ans et < 15 ans	4,90%	4,30%
Prêts > 15 ans et < 20 ans	5,05%	4,45%
Prêts > 20 ans	5,15%	4,55%
Prêts à taux variables ou révisables (quelle que soit la durée du prêt)	4,70%	4,10%

Pour mémoire, les taux pratiqués, augmentés des divers éléments composant le TEG, ne doivent jamais dépasser les taux de l'usure en vigueur.

Anah/programmation budgétaire 2012

(lettre DG/Anah 6.7.12)

La disponibilité budgétaire de l'Anah étant aujourd'hui suffisante, sa directrice générale, dans un courrier aux préfets et aux délégués de l'Anah, après avoir rappelé les priorités de l'Anah (la lutte contre l'habitat indigne et dégradé, la lutte contre la précarité énergétique, le redressement des copropriétés en difficulté et l'adaptation des logements à la perte d'autonomie), les invite à "procéder dès maintenant aux premiers redéploiements budgétaires infra-régionaux" afin que les engagements ne se concentrent pas sur la toute fin d'année.

Il leur est indiqué qu'ils peuvent mettre en œuvre une "fongibilité totale entre les crédits ouverts au bénéfice des priorités de l'Anah (y compris l'autonomie), à l'exception des crédits "Habiter Mieux" toujours considérés comme sanctuarisés", afin de permettre la montée en charge du programme de lutte contre la précarité énergétique.

Soulignant que l'intervention en faveur des bailleurs demeure un axe important de l'Anah, il est rappelé qu'un assouplissement a été apporté lors de son dernier conseil d'administration aux modalités de financement des travaux d'amélioration des bailleurs (relèvement du plafond de travaux, abaissement de l'indicateur de dégradation). Les règles de certains programmes d'action (modalités de financement, durée du conventionnement, exigences énergétiques...) ne doivent pas constituer un obstacle à la réalisation des projets qui doit être privilégiée à la maîtrise des niveaux de subvention.

Composition du TEG/assurance-incendie/parts sociales/assurance-emprunteur facultative (Cass. Civ I : 12.7.12)

Par trois arrêts en date du même jour, la Cour de cassation vient rappeler que, pour être pris en compte dans la détermination du taux effectif global (TEG), les frais doivent non seulement être imposés à l'emprunteur, mais également conditionner l'octroi du prêt. La jurisprudence désormais bien établie de la première chambre civile est appliquée à la souscription de parts sociales, aux frais d'une assurance incendie et enfin, aux primes relatives à l'assurance emprunteur.

Concernant les frais liés à l'assurance incendie et leur prise en compte dans le TEG, la jurisprudence a évolué. Dans un premier temps, dès lors que l'assurance incendie était exigée, les frais correspondants devaient être intégrés au TEG du prêt (Cass. Civ I : 23.11.04). Progressivement, une solution plus nuancée est adoptée : ce n'est plus le seul caractère obligatoire qui est pris en compte pour savoir si ces frais doivent ou non être intégrés au TEG. Il faut distinguer selon que l'assurance conditionne ou non l'octroi du prêt (Cass. Civ I : 13.11.08 ;

Cass. Civ I : 26.5.11). L'arrêt du 12 juillet rappelle ce principe : pour être intégrée au TEG, la souscription d'une telle assurance doit être imposée par l'établissement prêteur comme une condition d'octroi du prêt.

En matière de souscription de parts sociales, il est acquis que ces frais doivent être inclus dans le TEG (Cass. Civ I : 6.12.07 et Cass. Civ I : 23.11.04). Cependant, certains juges du fond contestent régulièrement cette position et jugent que ces frais ne doivent pas faire partie du TEG. En ce domaine aussi, la Cour de cassation réitère sa position : le coût des parts sociales dont la souscription est imposée par la banque comme une condition d'octroi du crédit constitue des frais entrant obligatoirement dans le calcul du TEG.

Enfin, dans le troisième arrêt, le même principe est appliqué à propos d'une assurance emprunteur : le coût d'une assurance facultative dont la souscription ne conditionne pas l'octroi du prêt n'entre pas dans la détermination du taux effectif global. La même solution avait déjà été rendue (Cass. Civ I : 8 11.07).

Participation aux bénéfices des contrats d'assurance emprunteur (CE : 23.7.12)

Aux termes de l'article L.331-3 du code des assurances, les entreprises d'assurance sur la vie ou de capitalisation doivent faire participer les assurés aux bénéfices techniques et financiers qu'elles réalisent, dans des conditions fixées par arrêté. La réglementation, dans une version antérieure à 2007, excluait de cette participation les contrats collectifs en cas de décès auxquels appartiennent les contrats collectifs assurance emprunteur (code des assurances : art. A 331-2). Le Conseil d'Etat jugeant que "le pouvoir réglementaire ne s'est pas borné à fixer les conditions de cette participation, mais en a défini l'étendue" annule rétroactivement la disposition en question. Pour autant, se pose toujours la question de savoir si cette décision permet aux emprunteurs détenteurs de tels contrats de demander la redistribution effective de cette participation. Etablissements de crédits, assureurs et assurés livrent des interprétations différentes. Des parlementaires ont interrogé le gouvernement. Il sera intéressant de suivre les réponses ministérielles à venir.

Fiscalité

LFR rectificative pour 2012 (loi du 16.8.12 : JO du 17.8.12)

■ TVA immobilière (LFR du 16.8.12 : JO du 17.8.12 (art. 1)/CGI : art. 278 et 297)

Le taux normal de TVA devait passer de 19,6% à 21,20% pour l'ensemble de l'activité immobilière à compter du 1^{er} octobre 2012. Cette mesure est abrogée et ne sera donc pas appliquée.

Le taux applicable en Corse restera en outre fixé à 8%.

■ Prélèvements sociaux/assujettissement des revenus fonciers et plus-values immobilières perçus par les non-résidents (LFR du 16.8.12 : JO du 17.8.12 (art. 29)/code de la sécurité sociale : L.136-6 et L.136-7)

Jusqu'à présent, les non-résidents, c'est-à-dire les personnes n'étant pas considérées, sur le plan fiscal, comme ayant leur domicile en France, étaient imposées à l'impôt sur le revenu mais non assujetties aux prélèvements sociaux.

Dans un souci d'équité fiscale, la situation des non-résidents et des résidents sera désormais identique, ainsi sont assujettis aux prélèvements sociaux les revenus immobiliers de source française (revenus fonciers et plus-values immobilières) perçus par les non-résidents.

Pour mémoire, ont leur domicile fiscal en France les personnes qui remplissent l'une de ces conditions :

- avoir en France son foyer ou son lieu de séjour principal ;
- exercer en France une activité professionnelle, salariée ou non, à moins que cette activité ne soit exercée à titre accessoire ;
- disposer en France du centre de ses intérêts économiques ;
- être un agent de l'Etat qui exerce ses fonctions ou chargé de mission dans un pays étranger, non soumis dans ce pays à un impôt personnel sur l'ensemble de ses revenus.

L'assujettissement des revenus fonciers aux prélèvements sociaux s'applique de façon rétroactive à compter des revenus perçus depuis le 1^{er} janvier 2012. En revanche, les plus-values immobilières seront assujetties au titre des cessions réalisées à compter de la publication de la loi (c'est-à-dire à compter du 17.8.12).

Par ailleurs, il convient de signaler que l'augmentation de deux points du taux des prélèvements sociaux n'est pas remise en cause et s'applique dans les conditions prévues par la première loi de finances rectificative pour 2012.

Le taux global des prélèvements sociaux a été porté à 15,5% (contre 13,5% auparavant). La hausse concernant les plus-values immobilières (produits de placement) est applicable depuis le 1^{er} juillet 2012, celle relative aux revenus fonciers (revenus du patrimoine) s'applique rétroactivement depuis le 1^{er} janvier 2012.

■ Taxe sur les logements vacants/augmentation du taux (LFR du 16.8.12 : JO du 17.8.12 (art. 8)/CGI : art. 232)

Une taxe sur les logements vacants peut être réclamée dans les communes des agglomérations de plus de 200 000 habitants, lorsqu'un déséquilibre apparaît entre l'offre et la demande de logements. Elle est due par les propriétaires (ou usufruitiers, preneurs à bail à construction ou à réhabilitation) de logements qui, au 1^{er} janvier de l'année d'imposition, sont vacants depuis au moins deux années consécutives. Le montant de la taxe est égal au revenu cadastral multiplié par un taux uniforme quel que soit le lieu de situation du logement. La taxe varie en fonction de la durée de vacance du bien.

Le taux est majoré : il est désormais fixé à 12,5% la première d'année d'imposition, 15% la deuxième année et 20% à compter de la troisième année (contre 10%, 12,5% et 15% auparavant).

Notons que le ministre du logement a indiqué sa volonté d'étendre la taxe sur les logements vacants à d'autres agglomérations à l'occasion du projet de loi sur l'urbanisme et le logement prévu en 2013

■ Plus-values immobilières/exonération en cas de vente d'une résidence secondaire

(décret du 21.9.12/CGI : art.150 U)

La loi de finances pour 2012 a prévu une exonération de plus-value pour les ventes de résidences secondaires (ou de logements mis en location ou laissés vacants) par des personnes n'ayant pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des quatre années précédentes (loi du 28.12.11 : art. 5). Le bénéfice de cette exonération est limité à une seule vente.

Le vendeur doit réutiliser une partie du prix de vente, dans un délai de 24 mois à compter de la vente, à l'acquisition ou la construction d'un logement qu'il devra affecter immédiatement à son habitation principale. L'exonération de taxe sur les plus-values est proportionnelle à la fraction du prix de vente ainsi réemployée.

Le décret du 21 septembre 2012 fixe les mentions devant figurer dans l'acte de vente : le vendeur doit notamment indiquer la fraction du prix de cession qu'il envisage de réutiliser pour l'acquisition ou la construction de sa future résidence principale, il doit aussi préciser le montant de la plus-value exonérée.

Ces obligations entrent en vigueur le 24 septembre 2012.

■ Réduction d'impôt "Malraux"/obligations déclaratives

(décret du 23.8.12 : JO du 25.8.12)

Les propriétaires d'immeubles bâtis situés dans certaines zones protégées (secteurs sauvegardés, quartiers anciens dégradés, ZPPAUP et AVAP) qui y effectuent des travaux en vue de leur restauration complète peuvent bénéficier

d'une réduction d'impôt, dite "Malraux" (CGI : art. 199 ter viciés).

Le décret du 23 août 2012 fixe les obligations déclaratives relatives à ce dispositif, celles-ci sont applicables depuis le 26 août 2012.

Droits d'enregistrement et TPF sur les mutations à compter du 1^{er} juin 2012

(note de la direction générale des finances publiques)

L'administration fiscale publie les taux, abattements et exonérations des droits d'enregistrement et de taxe de publicité foncière applicables aux mutations à titre onéreux à compter du 1^{er} juin 2012. Pour mémoire, les conseils généraux peuvent modifier le taux d'enregistrement sans qu'ils puissent le réduire à moins de 1,20% ou le relever au-delà de 3,80% (CGI : art. 1594 D). Ils peuvent également, à titre facultatif, instituer un abattement sur l'assiette de ces droits, qui ne peut être inférieur à 7 600€, ni supérieur à 46 000€ (CGI : 1594 F ter). Enfin, ils peuvent décider d'une réduction du taux jusqu'à 0,7% lorsque les mutations s'inscrivent dans le cadre de vente par lots déclenchant un droit de préemption (CGI : 1594 F sexes).

Seul un département a voté un taux général légèrement supérieur, les autres ont reconduit leur taux. Ainsi l'ensemble des départements français appliquent le taux maximum (3,80%). Les abattements déjà institués par certains départements les années antérieures ont également été reconduits (cinq départements avaient déjà institué des abattements). Enfin, un seul département a voté une réduction du taux des droits d'enregistrement.

Crédit d'impôt développement durable et motorisation électriques des volets isolants (rescrit n° 2012/38 du 5.7.12)

Certains volets roulants, caractérisés par une résistance thermique additionnelle apportée par l'ensemble volet-

lame d'air ventilée sont éligibles au crédit d'impôt développement durable. En revanche, l'administration fiscale précise que le système de motorisation électrique de ces éléments n'ouvre pas droit au crédit d'impôt dans la mesure où seul l'équipement concourant aux économies d'énergie est éligible.

Dispositif "Périssol" et travaux de transformation

(CE : 18.6.12)

Le dispositif "Périssol" applicable du 1^{er} janvier 1996 au 31 décembre 1998 permettait l'amortissement de l'acquisition d'un logement destiné à la location. Le régime est applicable aux logements neufs et aux locaux affectés avant leur acquisition à un autre usage que l'habitation et ayant fait l'objet de travaux de transformation afin de les rendre habitables.

Le Conseil d'Etat interprète strictement la notion d'usage autre que l'habitation en considérant que le dispositif ne s'applique pas aux travaux de transformation d'un grenier et redistribution des surfaces habitées dans une maison d'habitation.

Travaux d'aménagement interne et déductibilité

(CE : 29.6.12)

Pour être regardés comme des travaux de reconstruction, non déductibles du revenu foncier, il faut que les travaux d'aménagement interne affectent le gros œuvre ou aient pour effet d'augmenter le volume ou la surface habitable. En l'espèce, des dépenses liées à des travaux d'aménagement interne avaient été déduites mais l'administration fiscale avait remis en cause cette déduction au motif qu'il s'agissait en réalité de travaux de reconstruction. La Cour d'appel avait donné raison à l'administration fiscale, mais son arrêt est censuré, car elle avait omis de se prononcer sur l'augmentation de la surface habitable.



Location

Encadrement des loyers (décret du 20.7.12 : JO du 21.7.12)

Les loyers de relocation et de renouvellement sont encadrés dans une trentaine d'agglomérations.

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2012-12

GRL/retrait de l'assureur DAS (Lettre de l'APAGL 2.8.12)

La garantie des risques locatifs a été mise en place par les partenaires sociaux avec l'Etat afin de faciliter l'accès à un logement locatif des ménages ne présentant pas toutes les garanties habituelles de solvabilité ou de caution. Plus de 310 000 lots ont été, au 1^{er} août 2012, garantis par la GRL (source APAGL).

Trois assureurs distribuait la GRL depuis 2010 : la DAS, la Caisse de garantie de l'immobilier (CGAIM) et la

Mutuelle Alsace-Lorraine. Or, la DAS (Groupe MMA), présente depuis plus de 9 ans sur le marché des loyers impayés a annoncé à compter du 1^{er} août 2012 son retrait global de la branche d'assurances loyers impayés, et par conséquent de la GRL, pour recentrer son activité sur son métier de base, la protection juridique et la protection en cas de pertes financières.

Dans ce contexte, l'Association pour l'accès aux garanties locatives (APAGL) informe ses partenaires des modalités de résiliation des contrats DAS, et des éventuelles souscriptions vers les autres assureurs du dispositif, pour les contrats GRL initialement souscrits auprès de la DAS ([flash APAGL](#)).

Les bailleurs peuvent encore souscrire la GRL auprès de Solly Azar (représentant la Mutuelle d'Alsace-Lorraine). Quant aux professionnels soumis à la loi Hoguet, ils peuvent souscrire la GRL, pour le compte des bailleurs, via la Caisse de garantie de l'immobilier.

Paiement du loyer par le locataire pendant le délai de préavis (Cass. Civ III : 2.5.12)

Lorsque le locataire donne congé, il est redevable pendant tout le délai de préavis, sauf si un autre locataire est trouvé et qu'il est agréé par le bailleur. L'arrêt du 2 mai 2012 rappelle qu'en revanche, lorsque le congé est donné par le bailleur, le locataire n'est redevable du loyer que jusqu'à son départ (loi du 6.7.89 : art. 15).

Pour mémoire, sur le fondement d'un manquement grave du bailleur à ses obligations, le locataire peut être dispensé de son préavis. Ainsi, le preneur n'est pas redevable d'un préavis dès lors qu'il quitte son logement en raison d'une coupure de l'alimentation en eau qui s'est prolongée sur plusieurs mois, alors que le bailleur s'était engagé à rétablir l'alimentation en eau par décision de justice (Cass. Civ III : 2.5.07).

Assurance locative/vérification annuelle indispensable (Cass. Civ II : 24.5.12)

L'arrêt est l'occasion de rappeler que, dans le cadre de la loi du 6 juillet 1989, le bailleur doit exiger annuellement la production de l'attestation d'assurance. A défaut, et en cas de sinistre, l'assurance qui aura indemnisé des assurés pourra se retourner contre le bailleur.

Entretien de la fosse septique par le locataire

(Cass. Civ III : 2.5.12)

Le preneur est présumé à l'origine des dégradations et pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute (code civil : art. 1732/loi du 6.7.89 : art. 7).

En l'espèce, le bailleur n'avait pas à démontrer que le dysfonctionnement d'une fosse septique était imputable au locataire, mais c'était bien ce dernier qui devait

prouver qu'il n'était pas responsable de ce dysfonctionnement.

Absence d'information du préfet/responsabilité de l'Etat non engagée (CE : 15.5.12)

Dans le cadre d'une procédure d'expulsion, la responsabilité de l'Etat pour n'avoir pas prêté son concours à l'exécution d'une décision de justice, ne peut être engagée dès lors que le préfet n'a pas été informé au stade du commandement de quitter les lieux, de la procédure d'expulsion en cours. L'huissier doit communiquer au préfet, copie du commandement d'avoir à libérer les locaux, dès sa signification, afin de lui permettre de saisir les organismes sociaux en vue du relogement de la personne. Cette communication est réalisée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (CPCE : R.412-2). L'inobservation de cette formalité entraîne la suspension de la procédure d'expulsion (CPCE : L.412-5).

Dès lors que cette information n'a pas été délivrée à ce moment précis, les conditions engageant la responsabilité de la puissance publique ne sont pas remplies.

Surendettement/suspension de la procédure d'expulsion conforme à la Constitution (Cass. Civ III : 11.7.12)

Au titre d'une atteinte excessive à son droit de propriété, un propriétaire remettait en cause la légitimité de l'article L.321-3-2 du code de la consommation. Cet article permet au juge, si la situation de surendettement du débiteur l'exige, de prononcer la suspension provisoire des mesures d'expulsion de son logement. Ainsi, dès lors que le débiteur a saisi la commission de surendettement, la procédure engagée par ailleurs par le bailleur pour obtenir une expulsion peut donc se trouver suspendue.

La Cour de cassation considère que la suspension temporaire des mesures d'expulsion n'a pas pour objet de priver le propriétaire de son droit de propriété, et qu'elle répond à l'objectif d'intérêt général de faciliter le traitement des situations de surendettement des particuliers. Ainsi, ce motif ne présente aucun caractère sérieux, et ne peut être transmis au Conseil constitutionnel pour examen.



Contrats

Non-réalisation d'une vente/comportement fautif de l'acquéreur/clause pénale (Cass. Civ III : 8.2.12)

Dans un souci de protection de l'accédant, le législateur a instauré un lien très étroit entre la demande de prêt et le contrat principal relatif à une opération immobilière. Ainsi, dès lors que le contrat principal indique que le prix est payé avec l'aide d'un ou plusieurs prêts, il est nécessairement conclu sous la condition suspensive de l'obtention de ce ou de ces prêts. En cas de non-

réalisation de la condition suspensive, "toute somme versée d'avance par l'acquéreur à l'autre partie ou pour le compte de cette dernière est immédiatement et intégralement remboursable sans retenue ni indemnité à quelque titre de ce soit" (code de la consommation : L.312-16).

Cependant, si la défaillance de la condition suspensive trouve sa source dans le comportement fautif de l'acquéreur, ce dernier risque de perdre les sommes

versées d'avance et de se voir appliquer une clause pénale.

L'arrêt du 8 février 2012 illustre cette possibilité. L'acquéreur qui ne prouve pas avoir demandé un prêt conforme aux caractéristiques prévues à l'acte, n'informe pas le vendeur ni le notaire du refus de prêt, ne répond pas aux mises en demeure du vendeur, et qui produit une attestation ambiguë de la banque, empêche la réalisation de la vente. En l'espèce, l'attestation de la banque pouvait laisser penser que la demande de prêt avait été déposée en dehors du délai prévu au compromis. L'acquéreur perd la somme de 2 000€ versée d'avance et doit payer 34 500€ au titre d'une clause pénale contractuelle jugée non excessive.

Absence de raccordement au réseau public de l'immeuble vendu (Cass. Civ III : 11.7.12)

En déclarant dans l'acte de vente que l'immeuble est raccordé au réseau public d'assainissement, les vendeurs sont tenus de délivrer un bien dont tous les éléments d'équipement, sans exclusion, sont raccordés ; il en est ainsi du WC, d'une salle de bain, de la machine à laver le linge et de la machine à laver la vaisselle.

Charges des frais de l'état daté (Cass. Civ III : 9.5.12)

La fourniture de l'état daté est une obligation réglementaire pesant sur le syndic et la loi prévoit que son coût est à la charge du copropriétaire concerné, c'est-à-dire le vendeur.

Conséquences de la résolution d'un compromis de vente/acompte (Cass. Civ III : 20.6.12)

En prononçant la résolution (annulation totale) d'un contrat, le juge provoque son anéantissement juridique : le contrat est censé n'avoir jamais existé. L'application de ce principe peut avoir plusieurs conséquences. Ainsi et comme le rappelle l'espèce, toutes les clauses sont concernées par l'anéantissement du contrat, y compris celle qui prévoyait que l'acompte versé serait déduit du prix en cas d'achat définitif, mais resterait acquis aux vendeurs dans tous les autres cas. Une autre conséquence énoncée à plusieurs reprises par la Cour de cassation est que le vendeur ne peut obtenir d'indemnité d'occupation correspondant à l'occupation du bien concerné (Cass. Civ III : 3.11.09 ; Cass. Civ III : 2.3.05).

Réception/prise de possession (Cass. Civ III : 23.5.12)

Pour être recevable, l'action en indemnisation de désordres entrant dans le champ de la garantie décennale doit être mise en œuvre dans les dix ans à compter de la réception de l'ouvrage (code civil : art. 1792-4-2).

Dans cette affaire, un particulier, suite à des infiltrations affectant sa maison, a assigné au titre de la garantie décennale le constructeur, l'assureur dommages-ouvrage, ainsi que le vendeur afin d'être indemnisé. Aucun écrit n'ayant été établi le jour de la réception, le propriétaire s'est prévalu d'une réception tacite. Relevant l'absence de contestation sur le règlement des travaux, la Cour de cassation retient la prise de possession comme étant, d'une part le moment où la réception tacite est intervenue et d'autre part, le point de départ de la garantie décennale.

Assurance construction/Assurance habitation

Assurance dommages ouvrage/absence de réponse de l'assureur (Cass. Civ III : 20.6.12)

En matière d'assurance dommages-ouvrage, l'assureur a l'obligation de répondre à la déclaration de sinistre dans un délai de 60 jours à compter de sa réception. A défaut,

la garantie est due. Cependant si le délai de garantie est passé, l'assureur n'a plus aucune obligation de répondre à la déclaration de sinistre et l'action indemnitaire du syndicat pour non-respect de la procédure contractuelle est irrecevable.

Copropriété

Ascenseurs/entretien et contrôle technique/nouvelles obligations (arrêté du 7.8.12 : JO du 15.8.12)

A compter du 1^{er} juillet 2012, de nouvelles obligations incombent aux professionnels notamment : transmission des informations techniques, présence pendant les contrôles techniques, nouvelle clause de résiliation (décret du 7.5.12 : JO du 15.5.12).

L'arrêté du 7 août 2012 précise les modalités d'application de ce décret.

La sécurité, l'entretien et le contrôle technique des ascenseurs ont fait l'objet d'une réglementation dense, mise en place en deux temps.

Dans un premier temps, le décret du 24 août 2000 relatif à la mise sur le marché des ascenseurs, a transposé la directive européenne du 29 juin 1995 adoptée pour faciliter le rapprochement des législations des Etats membres dans le domaine de la sécurité des ascenseurs. Il fixe les exigences de sécurité pour l'installation des ascenseurs neufs.

Dans un second temps, la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 a introduit dans le code de la construction et de l'habitation des dispositions relatives à la sécurité des ascenseurs dans le parc existant. Les conditions d'application ont été précisées par le décret du 9 septembre 2004, ainsi que par trois arrêtés du 18 novembre 2004 relatifs, respectivement :

- aux travaux de sécurité ;
- à l'entretien ;
- et aux contrôles techniques à réaliser dans les installations d'ascenseurs.

Afin de fluidifier les règles concurrentielles du marché de l'entretien des ascenseurs et améliorer la qualité de cet entretien, ainsi que celle des contrôles techniques, de nouvelles dispositions ont été ajoutées par le décret du 7 mai 2012.

Les dispositions prévues par ce dernier entrent en vigueur le 1^{er} juillet 2012, à l'exception de celles relatives à :

- la mise à disposition des outils spécifiques de maintenance pour les ascenseurs installés avant le 27 août 2000, dont l'entrée en vigueur est prévue le 1^{er} juillet 2013 ;
- la mise en conformité des contrats d'entretien en cours au 1^{er} juillet 2012, celle-ci devant intervenir avant le 1^{er} janvier 2015 au plus tard.

L'arrêté du 7 août 2012 précise les modalités d'application du décret du 7 mai 2012 et abroge l'arrêté du 18 novembre 2004 relatif aux contrôles techniques à réaliser dans les installations d'ascenseurs. A l'exception d'une disposition (obligation du contrôleur technique de communiquer les anomalies recensées) qui entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2014, les autres dispositions sont applicables à compter du 1^{er} octobre 2012.

Dans son ensemble, le dispositif de sécurité se décompose en trois parties :

- mise en sécurité des ascenseurs ;
- entretien et contrôle technique ;
- droit d'information des occupants de l'immeuble.

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2004-36

Obligation précontractuelle d'information du vendeur d'un lot de copropriété (Cass. Civ III : 20.6.12)

L'arrêt rappelle les limites de l'obligation précontractuelle d'information des vendeurs sur l'état de la copropriété.

En l'espèce, des travaux de ravalement de la façade étaient prévus avant la signature de l'avant-contrat, mais les acheteurs reprochaient au vendeur de ne pas avoir signalé suffisamment clairement l'étendue des travaux nécessaires.

Lors de la signature de la promesse de vente, les futurs acquéreurs avaient reçu copie du procès-verbal de l'assemblée générale précédente, dans laquelle étaient évoqués le "traitement définitif de la fissure" et le rapport d'un architecte consulté sur les désordres structurels et leur origine. De plus, l'un des deux acquéreurs avait assisté à l'assemblée générale précédant la signature de l'acte authentique, au cours de laquelle il avait été décidé,

s'agissant du traitement des fissures sous le contrôle de l'architecte, de lancer les investigations peu de temps après ; il y avait également été fait état d'un rapport de la préfecture de police mettant en évidence le caractère inquiétant et urgent des fissures affectant certaines parties de la copropriété et contenant le diagnostic à mettre en place rapidement.

Après cette analyse factuelle, le juge considère que les éléments fournis étaient suffisants et que le manquement du vendeur à son obligation précontractuelle d'information ne pouvait être retenu.

Charges/approbation des comptes/demande d'expertise (Cass. Civ III : 9.5.12)

Afin d'établir les comptes du syndicat et d'obtenir la reddition des comptes de l'ancien syndic, un copropriétaire assigne le syndicat des copropriétaires en vue notamment, de solliciter la désignation d'un expert-comptable.

La Cour de cassation juge cette demande irrecevable dans la mesure où les comptes ont été approuvés en assemblée générale et que l'action n'a pas été dirigée contre l'ancien syndic (décision conforme à la jurisprudence).

Règlement de copropriété/adaptation rendue nécessaire par les modifications législatives et réglementaires

(Cass. Civ III : 23.5.12)

L'assemblée générale a le pouvoir de voter à la majorité simple de l'article 24, les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement (loi du 10.7.65 : art. 49). En principe, la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité (loi du 10.7.65 : art. 11).

Toutefois, l'assemblée générale peut, dans le cadre d'une telle adaptation du règlement de copropriété, substituer une nouvelle répartition des charges à une répartition non conforme au critère d'utilité (loi du 10.7.65 : art. 10 al.1e), à la condition que le règlement de copropriété soit antérieur à la loi de 1965.

L'assemblée générale a donc pu voter à la majorité de l'article 24 la modification de la clause du règlement dispensant le copropriétaire du rez-de-chaussée de participer aux dépenses d'ascenseur.

Date d'échéance d'un contrat de syndic/nomination d'un administrateur provisoire (Cass. Civ III : 9.5.12)

Cet arrêt est l'occasion de rappeler que le terme du contrat de syndic correspond au strict terme de la durée mentionné dans l'acte et que ce terme ne peut, malgré la présence d'une clause en ce sens, être prorogé jusqu'à l'assemblée générale statuant sur l'approbation des comptes de l'exercice clos. En conséquence et en l'espèce, le mandat étant expiré, il était nécessaire de nommer un administrateur provisoire.

Nomination nouveau syndic/remise des documents

(Cass. Civ III : 2.5.12)

En cas de changement de syndic, l'ancien syndic est tenu de remettre au nouveau syndic, dans le délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions, la situation de trésorerie, la totalité des fonds immédiatement disponibles et l'ensemble des documents et archives du syndicat (loi du 10.7.65 : art. 18-2). A défaut de rapporter la preuve de l'inexistence des documents dont la production était sollicitée et qu'il était censé détenir, l'ancien syndic doit être condamné à les remettre à son successeur.

Administrateur provisoire/mise en demeure/référé

(Cass. Civ III : 9.5.12)

En cas d'empêchement du syndic ou de carence de sa part, un administrateur provisoire peut être désigné par décision de justice (loi du 10.7.65 : art. 18 alinéa 3). Dans ce cas, la demande de désignation d'un administrateur provisoire peut être formulée par tout intéressé devant le

président du tribunal de grande instance statuant en matière de référé, après mise en demeure du syndic restée infructueuse (décret du 17.3.67 : art. 49).

En l'espèce, une assemblée générale décide d'engager la responsabilité du syndic en raison de travaux irrégulièrement engagés. Le juge des référés, à la demande d'un copropriétaire, désigne un administrateur provisoire. Saisie, la Cour de cassation se prononce sur deux points :

- la procédure engagée devant le président du TGI est une procédure de "référé" et non une procédure "en matière de référé" (où le juge peut se prononcer sur le fond) ;
- lorsqu'en raison des circonstances, la mise en demeure ne peut être suivie d'effet, il s'agit d'une formalité inutile, et la procédure de désignation de l'administrateur provisoire ne peut être annulée au motif que le copropriétaire n'a pas, préalablement à la saisine du président du TGI, adressé au syndic une mise en demeure.



Qualité de l'habitat

Directive européenne sur l'efficacité énergétique

(publication prochaine)

Le parlement européen a adopté le 11 septembre 2012 la directive sur l'efficacité énergétique. Elle entrera en vigueur 20 jours après sa publication au Journal officiel de l'Union européenne. Les Etats membres auront alors 12 mois pour la transposer dans leur législation nationale.

Le dernier plan climat-énergie de 2008 imposait un triple objectif à atteindre à l'horizon 2020 : 20% de réduction des émissions de gaz à effet de serre, 20% de réduction de la consommation d'énergie et 20% de la consommation dévolue aux énergies renouvelables.

La directive fixe les moyens permettant de respecter l'objectif de réduction de la consommation d'énergie. Elle inscrit notamment l'obligation pour les Etats membres d'arrêter des objectifs indicatifs d'efficacité énergétique et d'en informer la Commission européenne.

Ils devront notamment mettre en place une feuille de route pour réduire la consommation dans le secteur du bâtiment d'ici à 2020. Ils devront également évaluer et prendre le cas échéant les mesures appropriées "pour éliminer les entraves réglementaires et non réglementaires qui font obstacle à l'efficacité énergétique, sans préjudice des principes de base du droit national des Etats membres en matière de propriété ou de location", notamment concernant le partage des incitations entre le propriétaire et le locataire ou entre propriétaires.

Parmi les autres mesures, on retrouve un objectif de rénovation des bâtiments appartenant aux Etats, de l'ordre de 3% par an. Les Etats membres devront par ailleurs s'assurer que les énergéticiens et les entreprises de distribution d'énergie atteignent un objectif annuel

d'économies d'énergie pour les consommateurs finaux équivalent à 1,5% de leur part de marché (l'énergie utilisée pour les transports est exclue).

Chaque année, à partir de 2013, les Etats membres devront rendre compte des progrès enregistrés dans la réalisation des objectifs nationaux d'efficacité énergétique.

Le 30 avril 2014 au plus tard, et par la suite tous les trois ans, les Etats membres présenteront des plans nationaux d'action en matière d'efficacité énergétique.

Sur la base de l'évaluation des rapports et les plans nationaux d'action en matière d'efficacité énergétique, la Commission européenne pourra formuler des recommandations à l'attention des Etats membres.

Individualisation des frais de chauffage dans les immeubles collectifs (décret du 23.4.12 : JO du 25.4.12 ; arrêté du 27.8.12 : JO du 5.9.12)

Pour mémoire, le décret du 23 avril 2012 met à la charge des propriétaires d'immeuble collectif à usage principal d'habitation équipé d'un chauffage commun, la pose d'appareils permettant aux occupants de connaître leur consommation de chauffage. La mise en service de ces appareils doit intervenir avant le 31 mars 2017.

L'arrêté du 27 août 2012 en définit les modalités d'application. Il apporte des précisions sur :

- les cas où il est techniquement impossible de poser un appareil permettant d'individualiser les frais de chauffage ;
- le seuil de consommation d'énergie à partir duquel l'immeuble collectif est soumis à la réglementation ;

- la répartition des frais annuels de chauffage pour le propriétaire ou la copropriété, ainsi que l'information des occupants.

En savoir plus : lire l'analyse juridique n° 2012-10

Déchets : responsabilité du propriétaire du terrain

(Cass. Civ III : 11.7.12)

Le propriétaire d'un terrain sur lequel ont été abandonnés des déchets issus de l'exploitation d'une installation classée (usines, entrepôts, carrières, etc) est responsable des travaux de remise en état "à moins qu'il ne démontre être étranger au fait de leur abandon et ne l'avoir pas permis ou facilité par négligence ou complaisance".

Un terrain avait été loué à un exploitant, mais après liquidation judiciaire de ce dernier, le bail avait été résilié. Les propriétaires avaient repris possession de leur terrain sur lequel des déchets avaient été abandonnés.

Il est d'abord constaté que les propriétaires du terrain sont, à ce seul titre, détenteurs des déchets qui y sont entreposés, et ainsi responsables de leur élimination. Toutefois, le juge constate qu'aucun comportement fautif ne peut leur être reproché et ne retient donc pas leur responsabilité.

Transfert des contrats d'abonnement à l'eau potable aux locataires (Rép. Min : JO AN du 22.5.12)

De nombreux règlements des services des eaux prévoient que l'abonnement est accordé aux propriétaires et usufruitiers. Si le transfert du contrat au locataire est possible, c'est à la condition que le bailleur ait donné son accord. Dans ce cas, le service de l'eau ne peut ni s'opposer à cette demande, ni exiger que le bailleur se porte caution.



Urbanisme

Majoration des droits de construire/abrogation de la loi du 20 mars 2012 (loi du 6.8.12 : JO du 7.8.12)

Un dispositif visant à augmenter les possibilités de construire avait été mis en place par la loi du 20 mars 2012, dernier texte adopté par la majorité parlementaire précédente. L'entrée en vigueur n'était pas nécessairement immédiate, mais serait devenue automatique en l'absence de décision contraire de la collectivité locale à compter du mois de décembre 2012. Une information du public devait également être mise en œuvre avant la mi-septembre (cf. Habitat Actualité n° 126).

Considérant ce dispositif "improvisé, redondant, inefficace et porteur d'insécurité juridique", les auteurs de la proposition de loi ont obtenu son abrogation.

Pour les collectivités locales, (une quarantaine selon le rapport de la commission des affaires économiques), qui ont déjà entamés les démarches permettant l'application de la mesure, un dispositif transitoire leur permet de continuer d'appliquer la majoration aux demandes de permis et aux déclarations déposées avant le 1er janvier 2016, comme le prévoyait la loi du 20 mars 2012. Il est enfin rappelé qu'à tout moment, le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'EPCI compétent pourra adopter une délibération mettant fin à la majoration.

Par ailleurs, le seuil de 20% en vigueur avant la loi du 20 mars 2012, pour la majoration en cas d'agrandissement et de construction de logements en zone urbaine est rétabli (CU : L.123-1-11) ; la loi du 20 mars 2012 l'avait fait passer à 30%.

Documents d'urbanisme et évaluation environnementale (décret du 23.8.12 : JO du 25.8.12)

Certains documents d'urbanisme, en raison de leurs incidences sur l'environnement, doivent faire l'objet

d'une évaluation environnementale. Le décret du 23 août 2012 redéfinit le champ d'application et la mise en œuvre de cette obligation. Ses dispositions seront applicables à compter du 1^{er} février 2013.

Sont notamment concernés les directives territoriales d'aménagement et de développement durables, le schéma directeur de l'Île-de-France mais également les plans locaux d'urbanisme intercommunaux tenant lieu de plans de déplacements urbains et certaines cartes communales.

L'évaluation environnementale est intégrée dans le rapport de présentation. Ce dernier, qui doit analyser les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et exposer ses conséquences éventuelles, doit ainsi, entre autres, présenter les mesures envisagées pour les éviter, les réduire et, si possible, les compenser.

Inondation/cartographie des zones à risques

(circulaire du 16.7.12 : BODD du 10.8.12)

La circulaire du 16 juillet 2012 a pour objet de définir les modalités de mise en œuvre de la directive européenne relative à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondation, en ce qui concerne l'étape d'élaboration des cartes de surfaces inondables et des risques (code de l'environnement : L.566-6).

Certificat d'urbanisme erroné/non indemnisation de l'administré (CE : 16.5.12)

La commune engage sa responsabilité lorsqu'elle délivre un certificat d'urbanisme erroné, mais l'indemnisation de l'administré n'est possible que si le préjudice subi est en lien direct avec la faute de l'administration.

En l'espèce, le certificat d'urbanisme comportait une erreur de classement du terrain en zone de constructibilité limitée, alors qu'il se situait en zone inconstructible. L'acquéreur avait alors fait une demande de raccordement au réseau électrique, qui lui avait été refusée au motif que la zone était inconstructible. Les juges, tout en reconnaissant la responsabilité de la commune, refusent d'indemniser l'acquéreur car la demande de raccordement aurait été refusée quel que soit le classement. En absence de lien de causalité entre la faute et le préjudice, l'indemnisation ne peut être accordée.

Hauteur d'un bâtiment et affichage du permis de construire (CE : 6.7.12)

La hauteur du bâtiment est une mention substantielle de l'affichage du permis de construire. Cette information permet aux tiers "à la seule lecture de ce panneau d'apprécier l'importance et la consistance du projet". Aussi, il est jugé qu'en présence d'un affichage erroné, le délai de recours n'a pas commencé à courir.

Antenne-relais et permis de construire (CE : 20.6.12)

La pose d'une antenne-relais de plus de douze mètres de haut qui engendre une surface hors œuvre brute de plus de 2 m² est soumise à permis de construire. La solution rendue sous le régime des autorisations antérieur au 1^{er} mars 2012 est transposable sous l'égide de la réglementation actuelle dès lors que la SHOB du projet dépasse 5 m² (et non 2 m² comme sous l'ancien dispositif).

Atteinte d'une construction à un paysage naturel

(CE : 13.7.12)

Un projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales si les constructions envisagées, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte aux paysages naturels (CU : R.111-21). Le Conseil d'Etat précise les modalités d'application de cette disposition d'ordre public dans le cas d'implantation d'éoliennes.

L'autorité administrative compétente doit d'abord apprécier la qualité du site naturel sur lequel la construction est projetée, puis évaluer l'impact que cette construction pourrait avoir sur le site. Elle ne peut apprécier la légalité du projet qu'en effectuant une balance des intérêts en présence, visés par l'article R.111-21 du code de l'urbanisme.

Construction d'une piscine avec dallage au sol : quelle autorisation d'urbanisme ? (CE : 7.5.12)

Une piscine découverte dont le bassin fait 36 m², et bien qu'elle soit entourée d'un dallage au sol supérieur à 20 m², doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Si les piscines doivent faire l'objet d'une simple déclaration préalable dès lors que leur bassin a une superficie inférieure ou égale à 100 m² (et une couverture, lorsqu'elle existe, de moins de 1,80 m de haut), en revanche les créations de plus de 20 m² de surface de plancher impliquent normalement de demander un permis de construire. Il s'agissait donc de savoir si le dallage au sol entourant la piscine nécessitait une telle autorisation.

Les juges retiennent que la piscine et le dallage constituent un ensemble indissociable, par conséquent seule une déclaration préalable est nécessaire.

Autorisation de travaux sur un bâtiment édifié sans autorisation (CE : 27.7.12)

Lorsqu'une demande d'autorisation porte sur des travaux qui concernent un bâtiment édifié sans autorisation, le juge administratif exige que cette demande porte sur l'ensemble du bâtiment.

Légalité du permis de construire/usage non conforme aux règles d'urbanisme (CE : 13.7.12)

Le Conseil d'Etat rappelle que le permis de construire n'a pas d'autre objet que d'autoriser des constructions conformes aux plans et indications fournis par le demandeur.

En conséquence, la circonstance que ces plans et indications pourraient ne pas être respectés ou que ces constructions risqueraient d'être par la suite transformées ou affectées à un usage non-conforme aux règles d'urbanisme n'est pas de nature à affecter la légalité de l'autorisation, sauf en cas de fraude appréciée à la date de sa délivrance.

Impossible d'interdire les lotissements dans le PLU

(CE : 27.7.12)

Le règlement d'un plan d'occupation des sols (POS) ou d'un plan local d'urbanisme (PLU) ne peut pas interdire par principe les lotissements dans une ou plusieurs zones qu'il délimite.

Recours pour excès de pouvoir abusif à l'encontre un permis de construire (Cass. Civ III : 5.6.12)

Une société de promotion immobilière a exercé un recours pour excès de pouvoir à l'encontre d'un permis de construire d'une autre société de construction. Dès lors que son recours a été inspiré par une intention de nuire et non par des considérations visant à l'observation des règles d'urbanisme, la faute ainsi que l'abus de l'exercice de son droit d'ester en justice de l'auteur de ce recours sont caractérisés. En conséquence, l'existence du lien de causalité entre l'exercice du recours et le préjudice subi par le promoteur engage sa responsabilité civile.

Collectivités locales

Anticipation et accompagnement des opérations d'évacuation des campements illicites

(circulaire interministérielle du 26.8.12)

Cette circulaire précise l'action de l'Etat et sa coordination avec les acteurs locaux autour du préfet lors des opérations d'évacuation des campements illicites.

Elle porte sur deux points principaux : la mise en œuvre effective des décisions de justice rendues en assurant un traitement digne des personnes, et l'anticipation des opérations en initiant un travail en amont des décisions de justice pour proposer aux personnes en situation de détresse sociale un accompagnement adapté.

A l'heure où la raréfaction des crédits publics peut rendre difficile l'émergence et la réalisation de projets en direction de ces populations fragiles, la Délégation

interministérielle pour l'hébergement et l'accès au logement des personnes sans-abri ou mal logées (DIHAL) met l'accent sur une circulaire du 16 mars 2011 permettant de mobiliser des crédits à cet effet.

Cette circulaire, prise en application du règlement du Parlement et du Conseil européens, permet de mobiliser le fonds européen de développement régional (FEDER) pour soutenir les projets de création ou de rénovation de logements pour des publics vulnérables, confrontés à de graves problèmes de logement et d'insertion. Ces projets doivent s'inscrire dans une approche intégrée de l'ensemble des problèmes de ces populations. A titre d'exemple, un projet de villages d'insertion pour l'accueil des ménages Roms peut être financé au titre de ce fonds.

Professionnels

Agent immobilier/rémunération en cas de non-réalisation de la vente (Cass. Civ III : 28.6.12)

Aucune commission n'est due aux agents immobiliers avant la conclusion effective de la vente, sauf clause contraire.

D'autre part, le mandat d'entremise ne permet pas d'engager son mandant pour l'opération envisagée à moins qu'une clause de ce mandat ne l'y autorise expressément. Ainsi, le refus du mandant de réaliser la vente avec une personne qui lui est présentée par son mandataire ne constitue pas, à lui seul, une faute justifiant le paiement de dommages-intérêts, à moins qu'il ne soit établi que ce mandant a conclu l'opération en privant le mandataire de la rémunération à laquelle il aurait pu légitimement prétendre.

Mandat général de gestion de l'agent immobilier

(Cass. Civ I : 12.7.12)

Un agent immobilier s'est vu confier un mandat général de gestion sans mention particulière, ni instruction précise des mandants de louer leur appartement à usage exclusif d'habitation afin de bénéficier des avantages de la loi Périssol. Bien qu'il ait signé un bail d'habitation, le preneur de ce bien a, dès la prise des lieux, installé son cabinet médical pour y exercer sa profession de médecin. Toutefois, en l'absence d'instruction précise, les mandants ne peuvent pas reprocher à leur agent immobilier d'avoir loué leur bien à un preneur y exploitant son cabinet médical, et non de l'avoir loué à usage exclusif d'habitation afin de bénéficier d'avantages fiscaux.

Architecte/devoir de conseil (Cass. Civ III : 10.7.12)

Cet arrêt retient le manquement de l'architecte à son devoir de conseil. Ce manquement se caractérise à la fois par le dépôt de 5 demandes de permis de construire, tout en ignorant les réserves résultant des certificats d'urbanisme et par l'absence de mise en garde auprès du maître de l'ouvrage.

Huissiers/signification électronique

(arrêté du 28.8.12 : JO du 31.8.12)

L'arrêté du 28 août précise les modalités techniques relatives à la signification électronique. Le texte précise que la signification électronique requiert l'utilisation d'un procédé de raccordement à un réseau indépendant privé (réseau privé sécurisé huissiers : RPSH) opéré sous la responsabilité de la Chambre nationale des huissiers de justice (CNHJ) et à travers la plate-forme sécurisée dénommée "e-huissier". L'huissier doit apposer sa signature électronique qualifiée à l'acte qui est mis à la disposition du destinataire, après son scellement et signature, dans un coffre-fort électronique placé sous la responsabilité de la CNHJ. Le destinataire en est informé par courrier électronique ou par un message (SMS) mis en forme et expédié par l'huissier à travers une plate-forme dédiée à la signification par voie électronique (dénommée "SECURACT").



Droit général

PACS authentique/modalités d'enregistrement du PACS (déclaration, modification, dissolution)

(décret du 20.8.10 : JO du 28.8.12)

Jusqu'à la loi du 28 mars 2011 de modernisation des professions judiciaires ou juridiques, le PACS, qu'il soit établi sous seing privé ou par acte authentique, obéissait aux mêmes formalités d'enregistrement.

Depuis la loi, le notaire procède lui-même aux formalités d'enregistrement et de publicité du PACS et ne renvoie plus les partenaires vers le greffe. Le décret d'application précise la procédure applicable en la matière : déclaration, modification, dissolution du PACS.

Servitude de passage d'un terrain enclavé

(Cass. Civ III : 3.7.12)

La Cour de cassation reconnaît l'existence d'une servitude de passage au profit de parcelles enclavées, alors même qu'aucune mention ne figurait dans les actes translatifs de propriété.

A l'examen d'un document d'arpentage portant sur des parcelles voisines, la Cour déduit que les parties avaient entendu assurer la desserte des parcelles enclavées et qu'un droit de passage existait bien.

Modalités de diffusion des instructions et circulaires

(décret du 6.9.12 : JO du 7.9.12 ; instruction fiscale 13-A-2-12 du 7.9.12 ; arrêté du 10.9.12 : JO du 11.9.12)

Auparavant, seule la mise en ligne des circulaires et instructions sur le site internet "circulaires.legifrance.gouv.fr" permettait de rendre ces documents applicables.

Désormais, dans les cas déterminés par arrêté du Premier ministre, la mise en ligne sur les bases de données développées par certaines administrations pour assurer la diffusion des instructions, circulaires et de l'ensemble des documents traduisant une position officielle de l'administration sur l'interprétation des textes dont elle est chargée, produira les mêmes effets que leur mise en ligne sur le site "circulaires.legifrance.gouv.fr".

A ce titre, la direction générale des finances publiques met à la disposition des usagers une base documentaire dénommée "Bulletin officiel des finances publiques - Impôts", accessible en ligne sur internet, regroupant la totalité des commentaires administratifs des dispositions fiscales en vigueur. Cette mise en ligne des documents fiscaux sur le site "BOFIP-impôts" produit les mêmes effets que la mise en ligne sur le site "circulaires.legifrance.gouv.fr".

Propositions, Projets

Mobilisation pour le logement (projet de loi)

Le projet de loi relatif à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logements sociaux a été adopté en première lecture par le Sénat le 13 septembre 2012. Une procédure accélérée a été engagée pour ce texte, qui fera ainsi l'objet d'une seule lecture par chaque assemblée.

Le projet de texte comprend deux grandes orientations : la mobilisation du foncier public en faveur du logement et le renforcement des obligations de production de logements sociaux.

Mobilisation du foncier public

Une décote est possible lors de la cession de terrains appartenant au domaine privé de l'Etat lorsque ces terrains sont destinés à la réalisation de programmes de constructions comportant essentiellement des logements dont une partie au moins est réalisée en logement social. Le projet envisage de préciser qu'il s'agit de l'ensemble des terrains, bâtis ou nus, et que pour la part du programme destinée aux logements sociaux, la décote serait fixée par principe à 100% de la valeur vénale du terrain.

La décote serait appliquée si le terrain est cédé au profit de certaines personnes publiques (collectivités

territoriales, EPCI à fiscalité propre, organismes HLM, établissements publics fonciers, etc) et que le terrain figure sur une liste de parcelles établie, après avis du comité régional de l'habitat, par l'Etat.

Il est prévu que l'avantage financier résultant de la décote soit exclusivement et en totalité répercuté dans le prix de revient des logements locatifs sociaux, ainsi que dans le prix de cession des logements en accession à la propriété destinés aux personnes modestes.

Les terrains des établissements publics de l'Etat seraient également visés par la disposition ; parmi ces établissements on retrouve la SNCF ou les réseaux ferrés de France (RFR).

Un décret en Conseil d'Etat viendrait préciser les conditions d'application de cette mesure et un rapport sur sa mise en œuvre devrait être remis dans l'année suivant la publication de la loi.

Renforcement des obligations de production de logements sociaux

Le deuxième axe de la réforme porte sur le renforcement des dispositions de l'article 55 de la loi SRU, afin d'augmenter le seuil minimal de logements sociaux dans

les communes, et le montant des prélèvements sur les communes qui ne respectent pas leurs obligations.

Douze ans après l'adoption de la loi SRU, le bilan de l'application de l'article 55 est mitigé. Bien que cet article soit un outil puissant pour la construction de logements sociaux, l'effort de production reste très hétérogène selon les territoires : 63% des communes ont atteint leur objectif de rattrapage de production de logements sociaux, mais sur la dernière période triennale, 364 communes n'ont pas respecté leurs engagements et plus de la moitié n'ont pas réalisé la moitié de leur objectif de rattrapage.

■ Relèvement à 25% du taux minimal de logements sociaux dans les "zones tendues"

Le seuil minimal de logements sociaux serait porté de 20 à 25% des résidences principales de la commune concernée. Les communes concernées resteraient les mêmes qu'auparavant.

Le taux serait maintenu à 20% de logements sociaux pour les communes soumises à l'article 55, appartenant à une agglomération ou à un EPCI dont la situation du parc de logement existant ne justifie pas un effort de production supplémentaire. Une liste des agglomérations et des EPCI concernés serait établie par décret. Les logements locatifs sociaux retenus pour le décompte des 20% feraient toujours l'objet d'une liste.

L'échéance pour atteindre le taux minimum de logements sociaux serait fixée à 2025.

■ Majoration du prélèvement

Pour les communes en état de carence, c'est-à-dire n'ayant pas atteint leurs objectifs triennaux de production de logements sociaux, le préfet pourrait après avis de la commission départementale, fixer une majoration qui pourrait conduire à multiplier jusqu'à cinq fois le montant des prélèvements. Il ne s'agit que d'une faculté donnée au préfet, la majoration étant décidée après prise en compte de la situation locale (importance de l'écart entre les objectifs et les réalisations, difficultés rencontrées, projets en cours de réalisation...).

Actuellement, le prélèvement majoré ne peut excéder 5% du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune. Il est prévu que ce montant potentiel puisse atteindre 10% du montant des dépenses réelles de fonctionnement pour les communes les plus aisées. La

date de ces premiers prélèvements, issus de la réforme, serait fixée au 1^{er} janvier 2014.

■ Optimisation de l'affectation des prélèvements

Les bénéficiaires du prélèvement opéré sur les ressources fiscales des communes soumises à l'article 55 de la loi SRU seraient modifiés. Le fruit du prélèvement se verrait désormais versé en priorité aux intercommunalités délégataires des aides à la pierre et aux établissements publics fonciers d'Etat seraient intégrés à la liste des bénéficiaires.

De plus, un Fonds national de développement d'une offre de logements locatifs sociaux à destination des ménages modestes serait créé, auquel serait versée la majoration du prélèvement opéré sur les communes faisant l'objet d'un arrêté de carence, c'est-à-dire la différence entre le prélèvement majoré et le prélèvement initial. Ce fonds permettrait de financer les logements destinés aux personnes les plus en difficulté.

Autres mesures

En attendant d'éventuels autres amendements, le projet de loi comprend des modifications de la loi du 3 juin 2010 sur le Grand Paris et fait renaître, par le biais d'un amendement, la cession gratuite de terrains, participation d'urbanisme qui permet de mettre à contribution les bénéficiaires d'autorisation d'urbanisme en leur réclamant une partie de leur terrain (pas plus de 10%), dès lors qu'ils sont destinés à être affectés à l'élargissement, au redressement ou à la création des voies publiques.

Cette participation d'urbanisme avait pourtant été déclarée inconstitutionnelle le 22 septembre 2010, le Conseil constitutionnel ayant estimé que la loi ne définissait pas de manière suffisamment claire les usages publics auxquels devaient être affectés ces terrains pour justifier une mise en cause du droit de propriété de l'article 17 de la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen.

Si les auteurs de l'amendement pensent avoir répondu aux attentes du Conseil Constitutionnel, ils souhaitent avant tout signaler que la déclaration d'inconstitutionnalité est venue bouleverser les équilibres trouvés entre les collectivités et les propriétaires et que de nombreux projets d'équipement et de construction sont bloqués pour cette raison.

Conférence environnementale (14/15.9.12)

Lors de la Conférence environnementale qui s'est tenue à la mi-septembre, le Président de la République a tracé les orientations de la transition écologique et énergétique de la France et fait état de la présentation au Parlement avant l'été 2013 d'un projet de loi de programmation.

Le Premier ministre a annoncé des mesures immédiates pour faire face à des situations d'urgence : en premier lieu, la précarité énergétique et la maîtrise de la consommation d'énergie. La proposition de loi de **François Brottes** qui a pour but d'instaurer la tarification

progressive de l'électricité et du gaz, mais aussi l'extension du bénéfice du tarif social (cf. ci-dessous) sera soumise prochainement au Parlement.

La rénovation énergétique des logements est l'une des grandes priorités du quinquennat. Un nouveau plan de performance thermique de l'habitat visera à doter chaque année, un million de logements neufs et anciens d'une isolation thermique de qualité. Parmi les principales pistes de financement à mettre en œuvre, figure l'amélioration des dispositifs d'aides qui existent déjà pour la rénovation

des logements privés et l'augmentation des éco-prêts spécifiques au logement social.

Le recours au tiers financement qui permet à l'investisseur de prendre en charge une partie ou la totalité des travaux de rénovation et de se rémunérer sur les futures économies d'énergie sera renforcé par des

financements innovants tels que les produits des enchères carbone ou celui des certificats d'économie d'énergie.

En savoir plus : "La feuille de route" de ce programme est publiée sur le site du ministère de l'Ecologie

Tarification progressive des énergies de réseaux (proposition de loi)

Cette proposition de loi vise à inciter les ménages aux économies d'énergies, et à accompagner la hausse des prix de l'énergie. Elle s'insérera dans le code de l'énergie. Ce dispositif devrait entrer en vigueur fin 2013 - début 2014, le temps de collecter l'ensemble des données nécessaires à la mise en œuvre du dispositif.

Champ d'application

Les tarifs progressifs s'appliqueront aux énergies de réseaux, c'est-à-dire aux factures de gaz et d'électricité, quels que soient le fournisseur et le type d'offre souscrite. Ce n'est que dans un second temps, que le dispositif s'appliquera aux énergies hors réseau (fioul, propane, bois...), ainsi qu'à l'eau.

Il concerne uniquement les résidences principales.

Principe de la tarification progressive

Ce dispositif consiste à facturer aux ménages, une consommation de gaz et d'électricité en fonction de trois paliers et d'un système de bonus/malus.

Les paliers seront personnalisés selon trois critères : le nombre de personnes occupant le logement, la zone climatique, et le mode de chauffage. Ces données seront collectés via les déclarations d'impôts sur le revenu, et seront transmises ensuite aux fournisseurs.

Ensuite, la consommation est répartie selon trois tranches : un volume de base déterminé à partir d'un volume de référence représentant une consommation sobre dans un logement bien isolé, modulée en fonction du nombre d'occupants du logement, de la zone climatique et du mode de chauffage, un tarif de confort et un tarif de gaspillage. Ainsi, l'énergie consommée sera subventionnée dans la limite d'un volume de base attribué à chaque ménage (bonus) et taxée au-delà (malus).

La proposition de loi se contente de poser les principes, en définissant les paramètres à prendre en compte pour déterminer le volume de base et les fourchettes dans lesquelles fixer les bonus et les malus. Les valeurs seront ensuite déterminées par décret, après analyse de différents rapports commandés au gouvernement (dont l'un porte sur les niveaux de bonus-malus).

Certaines situations seront couvertes par un mécanisme spécifique. C'est le cas, pour les ménages modestes qui bénéficieront d'un barème social avec des niveaux de bonus plus importants et des niveaux de malus moindres, et pour les titulaires des contrats de fourniture d'énergie relatifs au chauffage commun des immeubles collectifs.

Locataires : surconsommations d'énergie

Pour inciter les bailleurs à isoler les logements, la proposition de loi prévoit que les locataires pourront déduire du loyer la part du bonus-malus due à la mauvaise isolation du logement. Cette déduction sera possible dès lors que le bonus-malus acquitté par le locataire dépassera un plafond et que la performance énergétique de son logement sera inférieure à un certain seuil. Cette disposition devra être précisée par décret en ce qui concerne les modalités de calcul et les procédures à mettre en œuvre.

Mise en œuvre du dispositif

Les bonus-malus seront appliqués directement par les fournisseurs d'énergie et feront l'objet d'une mention distincte sur les factures. Les fournisseurs reverseront ensuite le solde des bonus-malus de l'ensemble de leurs consommateurs sur un compte géré par la Caisse des dépôts et consignations.

Extension des bénéficiaires des tarifs sociaux

Le texte pose les bases législatives de l'extension du champ des bénéficiaires des tarifs sociaux. L'administration fiscale et à l'ensemble des organismes de sécurité sociale (et non plus à la seule assurance maladie) devront transmettre la liste des bénéficiaires aux fournisseurs d'énergie.

Vers une protection accrue des consommateurs et un accompagnement des ménages

Afin de mieux protéger les consommateurs, le champ de compétence du médiateur de l'énergie est étendu aux petites entreprises, aux litiges avec les distributeurs et à ceux portant sur la formation des contrats. De même, la Commission de régulation de l'énergie, actuellement composée de cinq membres est réformée. Deux nouveaux membres y siégeront, un représentant des consommateurs non professionnels et le président de la Commission nationale informatique et liberté.

L'accompagnement des ménages en matière de rénovation thermique de leur logement est au cœur du dispositif, et sont posées les bases d'un service public de la performance énergétique de l'habitat. Il est notamment prévu un mécanisme d'alerte de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) par les fournisseurs d'énergie pour les ménages bénéficiant des tarifs sociaux et dont la consommation serait excessive par rapport aux volumes de base auxquels ils ont droit. Un rapport sur le sujet est demandé au Gouvernement.

Fenêtre sur...

Les acteurs

ADIL de la Loire : Denis Tabourot, est directeur de la nouvelle ADIL de la Loire. Après avoir été conseiller juriste à l'ADIL de l'Allier pendant une dizaine d'années, il a été successivement responsable d'agence puis responsable "qualité" à l'OPAH de la Haute Loire. Il a, en outre, suivi une formation de mandataire judiciaire pour la protection des majeurs.

Frédérique Lahaye, devient directrice du logement et de l'habitat à la mairie de Paris. Elle remplace **Christian Nicol**, qui a été élu récemment président de la Fédération nationale Habitat et Développement. Titulaire d'un diplôme d'études approfondies de droit privé et d'un diplôme d'études supérieures spécialisées de conseil juridique et fiscal, Frédérique Lahaye a une solide expérience du logement : elle a été secrétaire nationale

puis vice-présidente à la Confédération générale du logement, chargée de mission, puis conseillère technique à l'ANIL, chargée du logement à l'Union interfédérale des organismes privés sanitaires et sociaux (UNIOPSS), conseillère au cabinet de **Louis Besson**, puis de **Marie-Noëlle Lienemann** au secrétariat d'Etat au Logement, directrice du département juridique de l'Anah, l'Agence nationale de l'habitat, chargée de mission auprès de la direction générale de la Régie immobilière de la Ville de Paris, vice-présidente de l'Office public d'aménagement et de construction-OPAC de la Ville de Paris. Frédérique Lahaye était dernièrement conseillère (logement, conseil du patrimoine) au cabinet de **Bertrand Delanoë**, maire de Paris.

Les institutions

Philippe Pelletier, reconduit pour piloter le nouveau plan de performance thermique des bâtiments.

A l'occasion de la conférence environnementale (cf. ci-dessus), **Delphine Batho**, ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie et **Cécile Duflot**, ministre de l'égalité des territoires et du logement, ont confié à **Philippe Pelletier**, avocat, le pilotage et la mise en œuvre du nouveau plan de performance thermique des logements. Philippe Pelletier, qui a présidé entre janvier 2009 et juillet 2012 le Plan Bâtiment Grenelle, est donc chargé de conduire ce nouveau programme en faveur de la transition énergétique du secteur du bâtiment.

Les travaux du "Plan Bâtiment 2012-2017" devront s'inscrire dans la continuité des travaux de la conférence environnementale et conduire ainsi à la mise en place de dispositifs simplifiés et décentralisés. La lettre de mission adressée à Philippe Pelletier vise les différents champs d'actions (construction neuve et rénovation du parc résidentiel et tertiaire) et rappelle que la montée en compétence des professionnels et la structuration de la filière du bâtiment sont des conditions nécessaires à la réussite du Plan Bâtiment. L'ensemble des sujets devra continuer d'être traité en concertation avec tous les acteurs en renforçant la présence des partenaires sociaux et du mouvement associatif.

L'organisation et la feuille de route du "Plan Bâtiment 2012-2017" seront précisées début octobre.

Alain Régnier, confirmé dans sa mission par le Premier Ministre

Après la mission dont la ministre de l'égalité des territoires et du Logement l'a chargé, le 5 juillet dernier, (cf. *Habitat Actualité* n° 128), **Alain Régnier**, délégué interministériel pour l'hébergement et l'accès au logement des personnes sans abri ou mal logées, voit la mission qui lui avait été confiée par le précédent gouvernement confirmée par le Premier ministre. Il s'agit de la coordination et l'animation de la mise en œuvre de la politique d'hébergement et l'accès au logement des personnes en situation d'exclusion, en articulation notamment avec les directions d'administration centrale concernées. Cette mission contribuera à définir la politique à conduire en matière d'hébergement et d'accès au logement dans le cadre du plan de lutte contre les exclusions et la pauvreté que le gouvernement souhaite adopter à la suite de la conférence organisée à l'automne sous la conduite de la ministre déléguée chargée des personnes handicapées et de lutte contre l'exclusion. Par ailleurs en matière d'habitat indigne, Alain Régnier, devra en lien avec l'Anah, travailler à la simplification des outils réglementaires et juridiques, à la montée en puissance des pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne et au développement d'une action spécifique pour les territoires ultra-marins.

Edition

L'encadrement des loyers dans certaines agglomérations/ANIL/ADIL

Pour aider propriétaires et locataires à savoir s'ils sont concernés par l'encadrement des loyers applicable depuis

le 1^{er} août dans certaines agglomérations et quelles sont les conséquences pour eux de cette nouvelle réglementation, l'ANIL et les ADIL ont mis au point une plaquette qui présente les conditions d'application de

l'encadrement, les modalités de calcul du loyer applicable à un nouveau locataire ou à un locataire en place, la procédure à respecter, que faire en cas de désaccord...

Cette plaquette consultable sur le site www.anil.org est disponible dans les ADIL.

Elle s'inscrit dans une série numérotée de 1 à 9, éditée par l'ANIL, qui traite les différentes étapes de la location : "Louer un logement", "Un bail pour quoi faire ?", "Entretien, charges et réparations", "Le loyer", "La fin du bail", "Se porter caution d'un locataire"... disponible dans les ADIL et [téléchargeables sur le site](#).

Pour mémoire, pour toute question sur l'encadrement des loyers, locataires et propriétaires peuvent consulter directement l'ADIL la plus proche de leur domicile ou appeler le numéro vert mis en place par l'ANIL et les ADIL à la demande du ministère de l'Egalité des territoires et du Logement : 0 805 160 111 (appel gratuit depuis un poste fixe).

Lutter contre l'habitat indigne : Guide de l'hébergement et du relogement (réédition DIHAL - ANIL / Septembre 2012)

La mise en œuvre des mesures de "polices spéciales" de l'habitat indigne par le maire ou le préfet sur les locaux d'habitation prend en compte la protection des occupants et l'obligation de relogement ou d'hébergement à la charge du propriétaire ou du bailleur.

Ce guide qui présente les principes fondamentaux (le champ des procédures concernées, l'obligation d'hébergement et de relogement - du point de vue du débiteur et des occupants -, la substitution des pouvoirs

publics / maire ou préfet) est enrichi par les éléments de commentaires et de jurisprudence.

Plusieurs annexes lui confèrent un aspect pratique en proposant différents modèles : courriers traitant des offres d'hébergement ou de relogement, arrêtés pour le recouvrement de créances, modèles de convention d'occupation précaire...

Ce guide devrait faciliter l'action des acteurs concernés par ces dispositions et conduire à une meilleure prise en compte des aspects humains de cette action.

Cette réédition actualisée et enrichie par la Délégation interministérielle pour l'hébergement et l'accès au logement des personnes sans-abri ou mal logées (DIHAL) en collaboration avec l'ANIL, sera très prochainement disponible sur le site public de l'ANIL et sur celui en cours de construction de la DIHAL/Pôle national de lutte contre l'habitat indigne (PNLHI).

Le logement, une question familiale/UNAF

Dans un numéro spécial de sa revue "Réalités familiales", l'Union nationale des associations familiales fait intervenir experts, acteurs du logement, sociologues, historiens, associations et unions d'associations familiales pour aborder la question de l'habitat sous des angles aussi divers que l'état des lieux et les conditions du logement, la part du logement dans les budgets, l'intergénération, la mise à disposition gratuite d'un logement au profit d'un enfant, le droit au logement, l'accession à la propriété et la rénovation, l'efficacité énergétique des logements et la consommation des familles, les loyers modérés, le conseil aux familles sur le logement... ([cf. site de l'UNAF](#)).

Date de publication : 25 septembre 2012

N° ISSN : 09996-4304

Directeur de la publication : Bernard Vorms

Comité de rédaction : Isabelle Couëtoux du Tertre, Constance Bernard, Emmanuelle Bily, Jean Bosvieux, Béatrice Herbert, Nicole Maury, Sylvie Merlin, Dalila Mokrani, Antonin Ollivier, Marie-Aude Quintin