



ANIL / HABITAT ACTUALITE

N° 118
Novembre
2010

SOMMAIRE

■ LE RESEAU		
La France est-elle condamnée à la crise ? Débat organisé par l'ANIL		2
■ ETUDES & COMMENTAIRES		
<i>De l'ANIL et des ADIL</i>		
Loyers manifestement surévalués et régulation des loyers		2
Le Pass-Foncier est mort : vive le PSLA !		3
Vacance HLM : restons calmes !		4
<i>De nos partenaires</i>		
Commission pour la libération de la croissance française : d'un rapport Attali à l'autre		4
Dépense d'énergie des ménages : une part en moyenne stable dans le budget		5
Une première évaluation du Grenelle de l'environnement		6
Crédit d'impôt en faveur du développement durable : une résidence principale sur sept rénovée		6
A l'horizon 2060, un tiers de la population âgé de plus de 60 ans		7
Le parc social, refuge des familles monoparentales		7
Promotion immobilières : ventes en hausse, mais l'offre se raréfie		7
■ ACTUALITE JURIDIQUE		
<i>Financement</i>	8	<i>Copropriété</i> 20
<i>Fiscalité</i>	12	<i>Qualité de l'habitat</i> 21
<i>Location</i>	14	<i>Urbanisme</i> 22
<i>Démunis / Insalubrité</i>	17	<i>Professionnels</i> 22
<i>Contrats</i>	18	<i>Droit général</i> 23
<i>Assurance construction</i>	20	<i>Collectivités locales</i> 23
■ PROPOSITIONS, PROJETS		
Réforme des collectivités territoriales		25
Affichage de la performance énergétique		26
Projet de loi d'orientation pour la performance de la sécurité intérieure		26
■ FENETRE SUR...		
<i>Les acteurs</i>		
Plan Bâtiment Grenelle : Philippe Pelletier		26
CSN : Benoit Renaud		26
OLAP : Sabine Baietto-Beysson		26
<i>Les institutions</i>		
De la FPC à la FPI		27
Premier contrat local du programme "Habiter mieux"		27
■ EDITION		27



LE RESEAU

La France est-elle condamnée à la crise ? Débat organisé par l'ANIL

A l'occasion de son assemblée générale qui se tient le 1^{er} décembre prochain, l'ANIL organise un débat au cours duquel les intervenants seront invités à répondre à la question : *La France est-elle condamnée à la crise ?*

Avec la participation de :

Jean-Luc Berho, secrétaire confédéral de la CFDT, vice-président de l'Union des Entreprises et des Salariés pour le Logement (Action Logement) ;

Chantal Coste, présidente déléguée de l'Union des Syndicats de l'Immobilier ;

Etienne Crépon, directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages, au ministère de l'Ecologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer ;

Patrick Doutreligne, directeur général de la Fondation Abbé Pierre ;

Séverine Marsaleix, directrice de l'ADIL de Seine-Saint-Denis ;

Thierry Moallic, directeur de l'ADIL des Bouches-du-Rhône

Pierre Quercy, délégué général de l'Union Sociale pour l'Habitat ;

Alain Régnier, préfet, délégué interministériel pour l'hébergement et l'accès au logement des personnes sans-abri ou mal logées ;

Isabelle Rougier, directrice générale de l'Agence nationale de l'habitat ;

Claude Sadoun, président de la Chambre syndicale du Crédit immobilier de France.

Le débat sera animé par **Bernard Coloos**, directeur des affaires économiques, financières et internationales à la Fédération Française du Bâtiment.

Les travaux de l'assemblée générale présidée par **Claude Jeannerot** seront clôturés par **Benoist Apparu**, secrétaire d'Etat au logement.

Renseignement ANIL : anil@anil.org



ETUDES & COMMENTAIRES



DE L'ANIL ET DES ADIL

Loyers manifestement surévalués et régulation des loyers

Récemment, le secrétaire d'Etat au logement, **Benoist Apparu**, alors qu'il se présentait incognito à la recherche d'un logement, s'est vu proposer des loyers, exorbitants à ses yeux, pour des logements de petite surface. C'est ce qui l'a conduit à demander à **Isabelle Massin**, présidente de la Commission Nationale de Concertation, de lui faire des "propositions concrètes qui contribuent à mettre un terme à cette pratique".

Cela pose à nouveau la question de la régulation des loyers.

■ Comment se présente-t-elle en France ?

La loi du 6 juillet 1989 avait prévu un double dispositif en matière de loyers.

Pour les nouvelles locations

- *liberté des loyers* dans les cas suivants : logements neufs, logements vacants ayant fait l'objet de travaux de mise aux normes, logements conformes aux normes faisant l'objet d'une première location ou logements vacants ayant fait l'objet depuis moins de 6 mois de travaux d'amélioration équivalant à au moins une année du loyer antérieur (loi du 6.7.89 : art.17 a) ;

- *régulation des loyers* pour les autres logements mis en location, notamment les relocations à la suite d'un changement de locataire : le loyer était alors fixé par référence aux loyers du voisinage (art.17 b modifié par la loi du 21 juillet 1994). Cette mesure devait s'appliquer jusqu'au 31 juillet 1997. Avant cette date, la loi prévoyait que le Gouvernement devait présenter au Parlement "un rapport d'exécution permettant d'établir la comparaison entre l'évolution des loyers des logements vacants selon qu'ils relèvent du a du b ou du c".

Pour les renouvellements de baux, la loi limitait en principe l'augmentation du loyer en fonction de l'indice de révision des loyers en vigueur. Si toutefois le bailleur justifiait que son loyer était sous-évalué, il pouvait proposer une augmentation en fonction des références du voisinage (art.17 c).

L'Assemblée nationale ayant été renouvelée en juin 1997, le nouveau Gouvernement de l'époque n'a pas soumis de projet de loi au Parlement avant le 31 juillet 1997. De ce fait le dispositif, qui prévoyait l'obligation de fournir des références fondées sur les loyers du voisinage pour augmenter les loyers de relocation (art.17 b) en fonction du marché, est tombé mécaniquement.

Depuis le 1^{er} août 1997, la fixation de tous les loyers en cas de première ou de nouvelle location se fait donc librement.

Le dispositif de fixation du loyer en fonction des références du voisinage ne subsiste qu'en cas de renouvellement des locations. Il s'applique en cas de sous évaluation du loyer.

En revanche aucune disposition ne fait référence à la *surévaluation* du loyer.

■ Les expériences étrangères

Les loyers sont particulièrement encadrés dans les pays où le parc locatif loge la plus forte proportion des ménages. C'est le cas de l'Allemagne et de la Suisse, où la latitude de décision du bailleur est faible et le niveau de protection des locataires élevé, tant du point de vue de leur droit au maintien dans les lieux que de celui de l'évolution de leur loyer. Contrairement au discours des associations de propriétaires, la protection du locataire, loin de nuire au fonctionnement du marché locatif, semble donc le favoriser.

Il existe un seul contrat de bail en Allemagne et celui-ci s'applique quel que soit le bailleur, social ou privé, personne morale ou personne physique et quel que soit le locataire.

Le bail est nécessairement de durée indéterminée et le congé pour vente n'existe pas. Le locataire jouit donc d'un quasi droit de maintien dans les lieux. Plus de neuf logements locatifs sur dix appartiennent au secteur "libre", c'est-à-dire que le bailleur peut choisir son locataire et, en principe, fixer librement le loyer. En réalité, cette liberté est fortement restreinte car, outre que la durée du bail est illimitée, les augmentations de loyer sont assez strictement encadrées. Elles ne peuvent ni dépasser 20% en trois ans, ni porter le loyer au-delà du loyer de référence, du quartier ou de la rue, selon les villes. Il est possible de négocier le niveau de loyer en cas de relocation, mais en aucun cas au-delà d'un montant excédant trop largement le loyer de référence. Un loyer de relocation supérieur de plus de 20% aux loyers de référence encourt une sanction pénale. La plupart des communes publient les loyers pratiqués sur leur territoire, ventilés selon l'année de construction, l'état du bâti et l'équipement du logement. Ces listes - ou miroirs des loyers - servent de référence. Dans une zone qui ne serait pas couverte par un miroir des loyers, le locataire peut théoriquement demander au juge que soit réalisée une expertise. Une exception à ces règles d'augmentation des loyers a été introduite pour favoriser les travaux de maîtrise de l'énergie : le bailleur peut répercuter sur le locataire 11% du coût de l'investissement "vert". Le gouvernement vient d'annoncer son intention d'augmenter ce pourcentage pour accélérer la réalisation de travaux de maîtrise de l'énergie¹.

La logique de la politique suisse de régulation des loyers s'explique d'abord par le souci de la protection du locataire². C'est ce qui explique que les augmentations de loyer ne peuvent être justifiées que par une augmentation des coûts supportés par le propriétaire. Les critères suivants entrent en ligne de compte³ :

- variation du taux hypothécaire de référence ;
- variation de l'indice suisse des prix à la consommation (à raison de 40%) ;
- variation des charges d'exploitation et d'entretien ;

- travaux à plus-value ou prestations supplémentaires du bailleur."

Ce dispositif peut jouer à la hausse comme à la baisse. Cependant, indépendamment du calcul selon les critères mentionnés ci-dessus, le bailleur peut, le cas échéant, refuser la baisse du loyer dans les deux cas suivants :

"- *Le rendement de l'immeuble est insuffisant, soit ne lui permet pas :*

. de couvrir ses charges hypothécaires réelles et ses charges d'exploitation et d'entretien,

. d'obtenir un rendement de ses fonds propres égal au taux hypothécaire de référence majoré d'un demi pour cent.

- *Le loyer est conforme aux loyers usuels dans la localité ou le quartier.* La preuve de la conformité aux loyers usuels doit être apportée par le bailleur, en présentant au moins cinq exemples [de logements] comparables quant à l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction."

Des autorités de conciliation cantonales, régionales ou communales existent partout en Suisse. Elles ont pour tâche de conseiller locataires et bailleurs pour toute question de droit du bail. Lors de litiges à propos d'un bail (par ex. baisse ou augmentation du loyer), la mission des autorités de conciliation est de trouver un accord à l'amiable. Dans certains cas (congés, prolongation du bail ou consignation de loyer), elles ont un pouvoir décisionnel.

Le Pass-Foncier est mort : vive le PSLA !

Avec la disparition programmée du Pass-Foncier, le Prêt social location-accession (PSLA) reste le seul dispositif d'aide à l'accession à la propriété qui ouvre droit à la TVA à taux réduit. Son utilisation par les collectivités locales devrait donc connaître un renouveau dans les mois à venir.

Dans son principe, le PSLA est destiné à permettre à des ménages modestes d'accéder à la propriété progressivement et sans risque : il comporte en effet une phase locative au cours de laquelle le futur accédant paie, en sus du loyer, une redevance qui s'accumule pour constituer un apport personnel. Il dispose d'une option d'achat qu'il peut exercer, à sa convenance, dans un délai fixé par le contrat de location-accession. La phase locative est censée permettre de tester la capacité du ménage à assumer la charge de remboursement, une fois l'option d'achat levée.

Dans la pratique, la durée de la phase locative est presque toujours réduite à 1 an, voire moins, la capacité de remboursement du ménage étant évaluée comme dans le cas d'une opération d'accession ordinaire. L'intérêt d'utiliser le PSLA réside donc dans le fait qu'il permet d'obtenir l'application du taux réduit de TVA (5,5% au lieu de 19,6%). De même que le montage financier, la phase locative devient une simple contrainte qu'il faut accepter pour bénéficier de cet avantage considérable, qui, pour une opération de 200 000 € au

¹ Source : Norbert.Heikamp et ANIL

² Cf. Steven C. BOURASSA The Swiss Housing Market

³ Cf. Chambre vaudoise des propriétaires

taux de TVA normal, équivaut à une subvention de 24 000 €. Avec le "PTZ+", dont peut en outre bénéficier l'accédant, l'aide de l'Etat peut représenter, en zone B1, de l'ordre de 60 000 € pour un ménage de 4 personnes de la tranche de revenus la plus basse. Face à cela, l'avantage de taux que peut apporter le prêt PSLA est négligeable.

Pendant la période où il a été distribué, le Pass-Foncier, qui ouvrait droit, lui aussi, au taux réduit de TVA et pouvait se cumuler avec le PTZ, le PSLA, d'un montage plus complexe qu'une opération d'accession ordinaire, avait perdu de son attrait. Assez peu utilisé - le contingent de PSLA, quoique modeste, n'a jamais, loin s'en faut, été utilisé à plein -, il devrait être relancé du fait de la disparition du Pass-Foncier. Les grandes collectivités territoriales qui ont mis en place des politiques d'aide à l'accession à la propriété s'y intéressent à nouveau et les promoteurs privés pourraient être tentés de s'intéresser à ce secteur, jusqu'ici investi par les seuls organismes d'HLM, à condition de pouvoir satisfaire à l'obligation de sécurisation (garantie de rachat et de relogement) inscrite dans le PSLA.

Vacance HLM : restons calmes !

Le hit-parade de la vacance HLM publié le 29 septembre dernier par le Parisien nous conduit à revenir sur une question récurrente, qui a d'ailleurs fait l'objet d'une réaction immédiate de l'Union sociale de l'habitat⁴.

Relevons tout d'abord que les chiffres publiés n'ont rien de confidentiel, puisque tout un chacun peut les consulter sur le site Internet du ministère de l'Ecologie⁵. En second lieu, il convient de les ramener à leur juste proportion : un taux de 3% représente une inoccupation d'un mois tous les trois ans, il est jugé normal, voire plutôt faible, dans le parc privé. Il est vrai que la mobilité des locataires est plus réduite dans le parc social où un logement change d'occupant en moyenne une fois tous les dix ans. A cette vacance frictionnelle s'ajoutent une vacance structurelle normale dans la vie d'un parc de logements, par exemple en cas de réhabilitation lourde, et des causes plus ponctuelles, comme les opérations de démolition dans les zones ANRU (il est en effet préférable que les logements démolis soient vides). Enfin, un taux élevé de vacance peut aussi être le signe d'un défaut de demande.

Cette dernière cause est très vraisemblablement prédominante dans la plupart des départements les plus mal classés dans ce hit-parade. Le rapprochement des taux de vacance de la densité de population est à cet égard révélateur : on constate en effet que la grande majorité des départements en question ont une densité de population largement inférieure à la moyenne métropolitaine de 104 habitants au km². Ce sont des départements plutôt ruraux sans agglomération

importante, où le marché du logement est détendu et où les loyers privés sont peu élevés.

Dans certains cas, les loyers HLM des logements récents sont même supérieurs aux loyers de marché. Ce constat est connu, il pose la question de la nécessité de construire des logements sociaux dans les zones très détendues et particulièrement dans le rural profond. Il est vrai que la rareté de l'offre locative privée peut, ponctuellement, le justifier, mais le risque de vacance est élevé en cas de baisse de la demande.

Quelques départements font exception : le Territoire de Belfort, la Loire et le Haut-Rhin. Leur taux élevé de vacance s'explique par le déclin industriel, déjà ancien dans la Loire, plus conjoncturel dans les deux autres cas. Ainsi le Territoire-de-Belfort, comme d'ailleurs certaines communes du Doubs autour de Montbéliard, région de mono-industrie, souffre de la crise de l'automobile dont la production assure l'essentiel de l'emploi local et a recours à de nombreux intérimaires. Main-d'oeuvre mobile, ces derniers n'hésitent pas à quitter la région lorsque l'emploi se raréfie. Ce phénomène joue sans doute également dans le Haut-Rhin où l'industrie automobile est aussi fortement implantée.

A l'opposé, les départements à forte densité de population ont presque tous des taux de vacance faibles, voire très faibles. Ce sont pour la plupart des zones à marché tendu où l'écart entre les loyers du parc privé et ceux du parc social est important, où la mobilité dans le parc HLM est réduite et la demande forte. Cela ne signifie pas qu'il n'y existe pas des poches de vacance, notamment dans certains quartiers repoussoirs dont certains sont d'ailleurs voués à la rénovation urbaine.



DE NOS PARTENAIRES

Commission pour la libération de la croissance française : d'un rapport Attali à l'autre

La crise est passée entre le premier rapport de la Commission pour la libération de la croissance française, dit rapport Attali de 2008 et le deuxième rapport du même auteur qui vient d'être rendu public.

Le premier donnait encore l'exemple de la Grèce "qui mène des réformes courageuses, pour contrôler [ses] dépenses publiques, moderniser [son] administration, et mieux recruter [ses] agents publics" et de l'Espagne qui "a oeuvré pour l'accès de tous à la propriété du logement, dans une économie en quasi plein-emploi".

En matière de logement, le premier rapport mettait l'accent sur le déséquilibre quantitatif qu'il s'agissait de combler : il reprenait à son compte le chiffre 500 000 logements nouveaux par an qu'il convenait de construire d'ici à 2010, puis au moins 350 000 par an au cours de la décennie suivante. Cela devait notamment

⁴ Communiqué USH du 29 septembre 2010.

⁵ http://www.statistiques.equipement.gouv.fr/IMG/xls/vac_mob_dep_2009_cle2146b3.xls

passer par une politique plus vigoureuse de production de foncier constructible menée grâce à un renforcement du pouvoir des préfets, une clarification des pouvoirs des collectivités locales, un assouplissement de la réglementation ou une plus grande implication des opérateurs privés. Cette intervention privée devait également être favorisée dans la construction locative sociale. Un second volet de recommandations visait à l'amélioration de la fluidité du parc en vue de faciliter la mobilité des personnes. Cela concernait à la fois le parc privé, au moyen d'une baisse des droits de mutation et d'une réduction des frais de transaction dont la recette n'était pas fournie et le parc social. S'agissant de ce dernier, la solution proposée, la mise en place d'une bourse internet avait laissé les spécialistes sceptiques. D'autres mesures visaient à modifier l'équilibre des rapports entre bailleurs et locataires dans le secteur privé. S'ajoutait à cela la volonté de développer l'accession à la propriété, notamment en favorisant la vente des logements sociaux à leurs occupants à des conditions avantageuses. Le rapport n'allait pas jusqu'à proposer un droit d'acheter, équivalent du *right to buy* britannique et insistait même sur la nécessité d'exiger la reconstruction d'un logement social en contrepartie de chaque vente. En revanche, une mesure avait surpris qui consistait à permettre aux locataires de capitaliser 25% des loyers versés pendant 10 ans au moment de l'achat de leur logement HLM.

Le rapport de 2010 est beaucoup plus directement en ligne avec la politique conduite par le secrétaire d'Etat au logement. Le rapport commence par affirmer la nécessité de réduire l'effort budgétaire puisque celui-ci est inefficace : *"Avec 36 Md€ d'aide publique au logement, soit près de 2% du PIB, la politique française du logement est l'une des plus coûteuses des pays membres de l'OCDE. Elle est pourtant inefficace, injuste et néfaste pour l'environnement"*. Parmi les mesures d'économie figure le gel de certaines prestations sociales et notamment les aides au logement.

S'agissant de l'accession sociale, la préconisation de la commission Attali correspond très exactement à ce que sera le "PTZ +" qui entrera en vigueur en janvier 2011. S'agissant du parc social, le rapport propose d'abaisser les plafonds de ressources HLM, pour affirmer leur vocation à ne loger que ceux qui ne peuvent y parvenir sur le marché. Dans les zones les plus tendues, le rapport préconise la création d'un produit locatif intermédiaire constituant une étape vers le marché libre. Le rapport recommande une fusion massive des organismes HLM qui se structureraient en groupes nationaux ayant vocation à devenir des opérateurs globaux du logement intervenant depuis l'hébergement d'urgence et le logement très social jusqu'au logement intermédiaire non conventionné.

S'agissant du parc locatif privé, le rapport appelle de ses vœux la mise en place d'une flexi-sécurité à la française, mais la mesure la plus concrète proposée consiste à poursuivre l'assouplissement des procédures d'expulsions pour impayés de loyers. Cette mesure est

destinée à faire revenir les investisseurs institutionnels sur le marché locatif privé. En contrepartie, "la sécurité serait assurée par le droit au logement opposable (DALO) et la garantie des risques locatifs (GRL)". Le rapport revient enfin sur le problème crucial de l'offre foncière. Pour libérer des terrains, trois voies devraient être empruntées : une taxe annuelle sur les terrains constructibles non exploités en zones tendues, la suppression de l'abattement progressif sur les plus-values foncières, la modification des limites à la densification de l'habitat par l'établissement d'un plancher légal du coefficient d'occupation des sols.

Dépenses d'énergie des ménages : une part en moyenne stable dans le budget, des inégalités accrues

(Etude INSEE, INSEE Première octobre 2010)

Les dépenses d'énergie liées au logement et au transport constituent 8,4% de la consommation des ménages français, (4,8% pour leur résidence et 3,6% pour leur moyen de transport individuel), soit autant que les loisirs ou les vêtements. Depuis 20 ans, cette part budgétaire consacrée à l'énergie, appelée "effort énergétique", est restée relativement stable, passant après un pic de 11,6% en 1985 à 8,4% en 2006. Cette stabilité est le résultat d'évolutions structurelles contradictoires : globalement, l'amélioration des performances énergétiques des logements et des véhicules, conjuguée au développement de modes de chauffage moins coûteux, semble avoir compensé l'étalement urbain et l'augmentation de la surface moyenne des logements. Les inégalités d'effort énergétique se sont accrues depuis 25 ans entre ménages modestes et ménages riches, entre ville et campagne, entre types d'habitat et entre ménages âgés et ménages jeunes.

En 2006, chaque ménage débourse ainsi en moyenne 2 300 € par an pour payer l'énergie de son logement et le carburant. Les dépenses de chauffage, d'électricité et de carburants varient fortement selon le lieu d'habitation. Ainsi, l'effort énergétique, part allouée aux coûts de l'énergie dans le budget d'un ménage, est près de deux fois plus faible dans l'agglomération parisienne (5,7% en 2006) qu'en zone rurale (11,3%) ; d'une part, les logements sont plus grands en milieu rural : il s'agit le plus souvent de maisons individuelles, ce qui implique une plus grande consommation de chauffage ; d'autre part, le domicile est plus éloigné du lieu de travail en milieu rural, ce qui engendre des dépenses de carburant plus élevées. De plus, les ruraux se chauffent davantage au fioul que les urbains. Or le type de combustible utilisé est un facteur déterminant de la facture énergétique du logement. Ainsi, on estime qu'à caractéristiques du logement égales (type d'habitation, ancienneté de construction, localisation géographique, milieu d'habitation) et à caractéristiques du ménage égales (niveau de revenu, âge de la personne de référence, composition, statut d'occupation du logement), un ménage dont le logement est chauffé

respectivement au fioul ou au gaz dépense en 2006 respectivement environ 28% et 5% de plus au mètre carré qu'un même ménage ayant choisi l'électricité.

De même, l'âge est un facteur déterminant dans la facture énergétique : un ménage dont la personne de référence a plus de 70 ans consacre 3,5 points de plus de son budget à l'énergie qu'un ménage de moins de 30 ans. Cela est dû aux dépenses d'énergie pour l'habitat car les ménages âgés vivent dans des logements plus grands. En revanche, les personnes âgées et les retraités dépensent moins en carburant que les actifs qui doivent faire face à des dépenses liées aux trajets domicile-travail. Toutes choses égales par ailleurs, la dépense annuelle de carburant augmente de 591 € par actif supplémentaire dans le ménage.

Plus les revenus d'un ménage sont élevés, plus les dépenses d'énergie le sont aussi. En effet, les ménages aisés occupent des logements plus grands et plus équipés. Malgré cela, le poids de la facture énergétique dans l'ensemble de leurs dépenses (effort énergétique) reste inférieur à celui des plus modestes : les 20% des ménages les plus pauvres consacrent 9,6% de leur budget à l'énergie, contre seulement 7,0% pour les 20% des ménages les plus aisés.

La performance énergétique s'est améliorée en 20 ans, que ce soit pour l'habitat ou les transports. Les logements neufs sont moins consommateurs en énergie de chauffage, car mieux isolés et bénéficient de systèmes de chauffage central individuel plus performants. Selon le Ceren (Centre d'études et de recherches économiques sur l'énergie), la réglementation de 1975 a en effet induit une baisse significative de la consommation thermique au mètre carré des nouveaux logements par rapport aux anciens.

Gageons que le label BBC améliorera encore ces résultats. A l'inverse, l'étalement urbain a entraîné une augmentation des dépenses de carburant, tandis que l'augmentation de la surface des logements et de leur niveau d'équipement électrique nécessaire au développement de la demande (lave-vaisselle, fours à micro-ondes, magnétoscopes et lecteurs DVD, consoles de jeux vidéo, ordinateurs et téléphones portables) a généré une croissance de la consommation en énergie domestique.

Une première évaluation du Grenelle de l'environnement

Le 2 novembre a été remis à Jean-Louis Borloo, Benoist Apparu, Valérie Létard, Chantal Jouanno le rapport d'évaluation du Grenelle de l'environnement, trois ans après son lancement, en octobre 2007.

Les conclusions de ce rapport élaboré par le comité d'évaluation composé des présidents des tables rondes du Grenelle de l'environnement et par le cabinet Ernst & Young a permis à Jean-Louis Borloo d'afficher un bilan globalement positif : toutes thématiques confondues (bâtiment et urbanisme, transport, énergie, biodiversité, risques santé, environnement...), 96% des démarches ont été engagées ; sur les 268 engagements initiaux, 77%

sont réalisés ou en cours de réalisation, 19% sont engagés mais nécessitent une remobilisation et seulement 4% nécessitent une redéfinition complète.

Concernant le volet bâtiment et urbanisme, dont le plan est piloté par Philippe Pelletier qui vient d'être renouvelé pour 18 mois dans sa mission, tant en construction neuve qu'en rénovation, tous les engagements sont en cours de réalisation. Sont notamment soulignés pour le logement :

- l'élaboration de la réglementation thermique 2012, dont la réécriture des règles de l'Art dans le neuf et l'écriture dans l'ancien sont confiées à l'Agence qualité construction ;

- la généralisation des bâtiments basse consommation (BBC) à tous les permis de construire déposés à compter du 1^{er} janvier 2013 avec une large anticipation des opérateurs ;

- la signature de 170 000 éco-prêts à taux zéro fin 2010 (sur un objectif initial de 200 000) ;

- la délivrance, par l'Anah, de 40 000 éco-subventions en 2009.

Soit au total, la rénovation de 250 000 logements en un an, entre l'été 2009 et l'été 2010.

A cela s'ajoutent :

- la mobilisation de 1,25 milliards d'euros (dont 500 millions dans le cadre du grand emprunt) pour la rénovation, d'ici 2017, de 300 000 logements occupés par des ménages en précarité énergétique, c'est-à-dire qui consacrent plus de 10% de leurs ressources à payer leurs factures d'énergie ;

- l'éco-prêt logement social à 1,9% sur 15 ans qui a bénéficié à ce jour à 43 500 logements sociaux.

Les mesures d'incitation aux travaux d'économies d'énergie dans les copropriétés (secteur où les progrès les plus importants sont à faire) et l'affichage obligatoire dès la mise en vente ou en location de logements, prévues par la loi Grenelle II, devraient conforter ce bilan d'étape.

(cf. [Etude ANIL "Loi portant engagement national pour l'environnement", juillet 2010](#)).

Crédit d'impôt en faveur du développement durable : une résidence principale sur sept rénovée

(Etude INSEE, INSEE Première octobre 2010)

Dans le cadre du crédit d'impôt dédié au développement durable, une résidence principale sur sept a fait l'objet de travaux entre 2005 et 2008.

Ce dispositif est monté rapidement en puissance avec un million de nouveaux logements concernés par an. Une résidence principale sur dix a bénéficié de travaux relevant de la maîtrise de la consommation énergétique. Deux fois sur trois, il s'agissait d'un logement construit avant 1975. Une résidence principale sur vingt s'est dotée d'équipements utilisant une énergie renouvelable. La pose de panneaux solaires, pompes à chaleur ou appareils fonctionnant au bois a fortement progressé et

a plus que doublé en quatre ans. Plus les ménages disposent de revenus importants, plus ils réalisent de travaux. Néanmoins, les montants déclarés par m² sont comparables quels que soient les revenus : en moyenne 60 euros de travaux par m². 32% des sommes déclarées ont été restituées sous forme de crédit d'impôt.

A l'horizon 2060, un tiers de la population âgé de plus de 60 ans

(Enquêtes et études démographiques INSEE, INSEE Première octobre 2010)

Si les tendances démographiques récentes se maintiennent, la France métropolitaine comptera 73,6 millions d'habitants au 1^{er} janvier 2060, soit 11,8 millions de plus qu'en 2007. Le nombre de personnes de plus de 60 ans augmentera, à lui seul, de plus de 10 millions. En 2060, une personne sur trois aura ainsi plus de 60 ans. Jusqu'en 2035, la proportion de personnes âgées de 60 ans ou plus progressera fortement, quelles que soient les hypothèses retenues sur l'évolution de la fécondité, des migrations ou de la mortalité. Cette forte augmentation est transitoire et correspond au passage à ces âges des générations du baby-boom. Après 2035, la part des 60 ans ou plus devrait continuer à croître, mais à un rythme plus sensible aux différentes hypothèses sur les évolutions démographiques.

Le parc social, refuge des familles monoparentales

(Enquête Credoc, octobre 2010)

Au 1^{er} janvier 2009, la France comptait 4,4 millions de logements sociaux, soit 1,0% de plus qu'en 2008. Parallèlement, la rotation au sein du parc social se réduit : la part des ménages vivant depuis moins de trois ans dans leur logement était de 27% en 2009 contre 33% en 2000. Confiée au Centre de recherche pour l'étude et l'observation des conditions de vie par la direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature, l'exploitation de la cinquième vague d'enquête sur l'occupation du parc social permet de comprendre comment évolue la composition du parc HLM dans un tel contexte. Cette enquête a été instaurée par la loi du 4 mars 1996 qui impose aux organismes bailleurs de transmettre au préfet, tous les 3 ans, des statistiques sur les ménages locataires. Les résultats montrent qu'en dix ans, la part des familles monoparentales est en constante progression. Elle gagne quatre points entre 1997 et 2009, c'est la plus forte progression parmi les différents ménages. Leur situation financière souvent précaire explique cette croissance. Dans le même temps, la proportion des jeunes et des couples diminue, notamment celle des couples avec des enfants.

Promotion immobilière : ventes en hausse, mais l'offre se raréfie

(FPI, octobre 2010)

L'observatoire de la Fédération des promoteurs immobiliers (nouvelle identité pour les promoteurs-

constructeurs), qui collecte les données de 16 observatoires régionaux et couvre 70% du marché du logement neuf, a récemment publié ses résultats pour le 3^{ème} trimestre 2010.

Au cours des 9 premiers mois de 2010, les ventes progressent de 17% par rapport à la période équivalente de 2009 ; il s'agit pour les deux tiers d'investissements locatifs réalisés dans le cadre du dispositif Scellier, les achats pour occupation personnelle se maintenant à un bas niveau. Les mises en vente ont augmenté de façon spectaculaire (+ 62% sur neuf mois) par rapport à 2009. Cependant, les mises en vente du 3^{ème} trimestre étant en recul par rapport au trimestre précédent, l'offre diminue sensiblement : elle ne représente plus que 5,4 mois de vente.

La progression des ventes est forte en Ile-de-France (+28%), mais l'offre y est particulièrement faible (3,4 mois).

Sur l'ensemble de la France, les prix moyens au m² augmentent de 6,8% par rapport au 3^{ème} trimestre 2009, mais la hausse semble se ralentir.

Réservations locatives des CIL et CCI en 2009

(ANPEEC, novembre 2009)

L'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction (ANPEEC) vient de rendre publiques les données 2009 des réservations locatives des CIL, CCI telles qu'elles ressortent de son Observatoire des réservations locatives. Au 31 décembre 2009, les CIL et CCI, associés collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC), sont réservataires d'un parc de réservation locative en droits de suite estimé à 709 300 droits, hors foyers et résidences sociales. Plus des neuf dixièmes des logements concernés sont occupés. Le stock en foyers et résidences sociales est estimé à près de 15 300 droits de suite.

Le stock de droits uniques (les droits sont dits uniques lorsqu'ils sont réservés pour une désignation unique de candidature, et donc une seule attribution) en fin d'exercice, à mobiliser par les organismes, est estimé à 19 000 droits, répartis entre 6 600 droits à placer, donc disponibles pour une attribution, et 12 400 droits à livrer, dont la réservation a été négociée avec les bailleurs mais non encore disponible.

Au cours de l'exercice 2009, le nombre de *nouveaux droits réservés* par les collecteurs, hors foyers ou résidences sociales, s'élève à 33 091, répartis en 24 767 droits de suite, soit 75% du total, et 8 324 droits uniques. Le nombre de nouveaux droits négociés en foyers et résidences sociales est estimé à 2 600, presque exclusivement en droits de suite.

Au cours de l'exercice 2009, 25 900 droits de suite, hors foyers et résidences sociales, sont arrivés à l'échéance de la durée de réservation négociée entre les collecteurs et les bailleurs.

Le nombre de *ménages demandeurs d'une attribution* d'un logement faisant l'objet d'une réservation locative,

dont la demande est gérée pas les collecteurs, est estimé, hors foyers et résidences sociales à 255 000 ménages au 31 décembre 2009.

Le nombre de ménages logés en 2009 par le biais des collecteurs au titre des réservations locatives est estimé à 65 100, hors foyers et résidences sociales, dont 77% sur les droits de suite. Le volume d'attributions dans les foyers et résidences sociales est estimé à près de 2 900. Le nombre de droits de suite, hors foyers et résidences sociales, remis à disposition des bailleurs par les collecteurs "pour un tour", en raison de leur non-attribution, est estimé, en 2009, à plus de 12 800 droits.

Les droits livrés sont, fin 2009, majoritairement réservés auprès de SA d'HLM (Entreprises sociales de l'habitat), à hauteur de 58% de l'ensemble, dont 39% auprès de filiales des collecteurs ou entreprises liées. Les offices publics de l'habitat détiennent 22% des logements réservés en droits de suite, et les sociétés d'économie mixte 5%. Au regard des patrimoines détenus par les différentes familles de bailleurs, l'ANPEEC souligne l'activité de réservation soutenue des collecteurs avec les SA d'HLM au détriment des OPH, qui gèrent en définitive le plus de logements.



ACTUALITE JURIDIQUE



FINANCEMENT

Régulation bancaire et financière / intermédiation financière

(loi du 22.10.10 : JO du 23.10.10)

La loi de régulation bancaire et financière a pour objectif principal de mieux assurer la sécurité du système financier en renforçant les obligations professionnelles des acteurs et en accroissant le contrôle des autorités de régulation. Elle comprend également quelques dispositions sur le surendettement et une mesure concernant l'accès à un logement loué nu. Elle aménage aussi le régime des plans de sauvegarde et de redressement pour les entreprises en difficulté en instituant une "sauvegarde financière accélérée".

Les dispositions du code de la consommation relatives au surendettement, réformées par la loi du 1^{er} juillet 2010, sont précisées sur quelques points.

Notification de la décision de recevabilité du dossier devant la commission de surendettement

(loi du 22.10.10 : art.38 ; CC : L.331-3)

A compter du 1^{er} novembre 2010, en cas de refus par la commission de surendettement du dossier déposé par le débiteur, la décision d'irrecevabilité est notifiée par lettre recommandée au demandeur uniquement. En revanche, la décision de recevabilité est notifiée par lettre recommandée au demandeur, aux créanciers, aux établissements de paiement et aux établissements de crédit teneurs de comptes. Ces dispositions permettront la mise en oeuvre effective de l'article L.331-11 du code de la consommation. Cet article interdit aux membres de la commission, ainsi qu'à toute personne participant à ses travaux, de communiquer aux créanciers des renseignements relatifs au dépôt du

dossier et à la situation du débiteur, avant que la décision de recevabilité du dossier ne soit prise par la commission, sous peine d'une condamnation à un an d'emprisonnement et 15 000 euros d'amende (code pénal : art.226-13).

Recevabilité du dossier devant la commission : non résiliation des contrats en cours

(loi du 22.10.10 : art.39 ; CC : L.331-3-1)

Aucune résiliation ou résolution d'un contrat en cours ne peut résulter du seul fait de la décision de recevabilité de la commission de surendettement.

Cette nouvelle disposition permettra que ne soit pas remis en cause, par exemple, le contrat d'assurance décès-invalidité associé à un crédit immobilier si le prêt en question est inclus dans le dossier de traitement du surendettement.

Réforme du surendettement

Traitement du surendettement des particuliers

(décret du 29.10.10 : JO du 31.10.10)

Le décret du 29 octobre 2010 permet la mise en oeuvre de la réforme du surendettement issue de la loi du 1^{er} juillet 2010. Il précise notamment la composition et le fonctionnement de la commission de surendettement, les modalités de suspension des procédures d'exécution ou des mesures d'expulsion, la détermination du "reste à vivre" et les modalités de la procédure de redressement personnel.

En savoir plus : [cf. Analyse juridique de l'ANIL n° 2010-30](#)

FICP

(arrêté du 26.10.10 : JO du 30.10.10)

La loi du 1^{er} juillet 2010 portant réforme du crédit à la consommation a apporté des modifications substantielles au Fichier national des Incidents de remboursement des Crédits aux Particuliers (FICP), afin d'améliorer son efficacité. L'arrêté du 20 octobre 2010 apporte des précisions sur plusieurs points : contenu du FICP, enregistrement des incidents de paiement et des situations de surendettement, consultation et conservation des données. Le règlement du Comité de

la réglementation bancaire et financière du 11 avril 1990 relatif au FICP est abrogé à compter du 1^{er} novembre 2010. Les dispositions de l'arrêté entrent en vigueur au 1^{er} novembre, sauf celles qui concernent les consultations obligatoires et facultatives (art.2) et celles portant sur les modalités de justification des consultations et conservations de données (art.13) qui entreront en vigueur en mai 2011.

Anah / réforme du régime des aides au 1.1.2011

(CA de l'Anah du 22.9.10 : BO MEEDDAT : 25.10.10)

En réponse à la lettre de mission du secrétaire d'Etat au logement et à l'urbanisme du 30 avril 2010, l'Anah a engagé une profonde réforme du régime de ses aides. A dominante sociale, celui-ci est désormais concentré autour de trois grands axes :

- le renforcement de la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé ;
- le rééquilibrage de l'action de l'agence en faveur des propriétaires occupants de ressources modestes ;
- le recentrage des aides accordées aux propriétaires bailleurs vers les travaux importants tout en renforçant les exigences en matière de maîtrise des loyers et de l'énergie.

Les délibérations du conseil d'administration de l'Anah prises le 22 septembre 2010 précisent ces nouvelles orientations.

Ce dispositif concernera l'ensemble des dossiers déposés à compter du 1^{er} janvier 2011.

■ Aide aux propriétaires occupants

Les propriétaires occupants, sous réserve de respecter certains plafonds de ressources, peuvent prétendre à des aides de l'Anah (dans certaines situations - habitat indigne, handicap -, les plafonds de ressources sont majorés).

Le nouveau régime d'aides institue deux modalités de financement.

► Projets de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé

Cette modalité est applicable dans les cas les plus graves, lorsqu'un arrêté de péril ou d'insalubrité a été pris ou lorsqu'un rapport d'évaluation réalisé par un professionnel atteste de l'existence d'une situation d'insalubrité ou de dégradation très importante de l'habitat. L'accompagnement du propriétaire par un opérateur est obligatoire (lorsque cette prestation d'assistance à maîtrise d'ouvrage est payée par le propriétaire, elle donne lieu à l'octroi d'un complément de subvention).

Pour de tels projets, la subvention de l'Anah peut atteindre 50% dans la limite d'un plafond des travaux subventionnables qui s'élève désormais à 50 000 € HT (contre 30 000 € auparavant). Les travaux nécessaires à la résorption de la situation d'insalubrité ou de dégradation sont prioritairement pris en compte mais

d'autres travaux, dès lors qu'ils figurent sur la liste des travaux recevables fixée par le conseil d'administration de l'agence, peuvent également être financés au taux maximum de 50%.

► Autres projets de travaux

Pour tout autre projet, le plafond des travaux subventionnables est fixé à 20 000 € HT (contre 13 000 € ou 8 000 € auparavant). Le taux de subvention maximum varie en fonction de la nature des travaux engagés et des ressources du propriétaire occupant.

• Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat

Il s'agit de travaux de lutte contre l'habitat indigne (insalubrité ou péril, sécurité des équipements communs, suppression du risque saturnin), dont l'ampleur et le coût sont limités et ne justifient pas l'application du plafond de travaux majoré. Pour ces travaux, la subvention de l'Anah peut atteindre 50%. Les autres travaux du projet peuvent être subventionnés au taux normal (20 à 35%) dans la limite du plafond de travaux de 20 000 €, au même titre que les autres travaux d'amélioration figurant sur la liste des travaux subventionnables.

• Travaux pour l'autonomie de la personne

Les aides destinées à favoriser l'autonomie des personnes âgées ou en situation de handicap sont optimisées.

Dans la limite du plafond de travaux de 20 000 €, les travaux pour l'autonomie de la personne sont financés à un taux qui varie en fonction des ressources : 50% dans le cas d'un ménage aux ressources modestes ou très modestes, et 35% pour un ménage aux ressources modestes / plafond majoré (ressources inférieures au plafond majoré).

Pour bénéficier de ce taux de subvention, deux types de documents doivent être fournis :

- un attestant de la situation de handicap ou de perte d'autonomie de la personne concernée,
- un autre permettant de vérifier l'adéquation des travaux aux besoins de la personne (rapport d'ergothérapeute ou diagnostic réalisé par un professionnel).

A défaut de tels justificatifs, les travaux d'accessibilité ou d'adaptation seront financés au taux normal, au même titre que les autres travaux d'amélioration figurant sur la liste des travaux subventionnables.

► Autres travaux d'amélioration

Pour les autres travaux d'amélioration figurant sur la liste des travaux, les taux maxima de subvention sont de 35% pour les ménages aux ressources très modestes et de 20% pour les autres propriétaires occupants éligibles aux aides, toujours dans la limite du plafond de travaux de 20 000 €.

L'aide complémentaire du programme "Habiter mieux"

Afin d'améliorer la performance énergétique des bâtiments, l'aide allouée par l'Anah pourra être

complétée, pour les ménages aux ressources modestes ou très modestes, par l'aide du programme national "Habiter mieux" (FART).

Le versement de cette aide complémentaire est subordonné au respect de trois conditions principales :

- existence, sur le territoire concerné, d'un contrat local d'engagement contre la précarité énergétique ;
- projet de travaux permettant d'améliorer d'au moins 25 % la performance énergétique du logement (évaluée avant et après travaux, en kWh/m².an) ;
- accompagnement du propriétaire par un opérateur spécialisé (lorsque cette prestation d'assistance à maîtrise d'ouvrage est payée par le propriétaire, elle donne lieu à l'octroi d'un complément de subvention).

Le montant de l'aide aux travaux du programme "Habiter mieux" est fixé à 1 100 €. Si une collectivité accorde une aide dans les mêmes conditions, l'aide aux travaux du programme "Habiter mieux" est augmentée du même montant, sans pour autant dépasser 1 600 € au total.

Le fonds national d'aide à la rénovation thermique (FART) participera à la mise en œuvre du programme d'aide à la rénovation thermique des logements privés sur la période 2010-2017 dans le cadre de contrats locaux d'engagement contre la précarité énergétique qui associent, outre l'Etat et l'Anah, les collectivités et d'autres partenaires au travers du schéma opératoire suivant : repérage des situations à traiter, diagnostic énergétique et financier, financement des travaux. L'objectif général du fonds est de traiter, par l'octroi d'une aide de solidarité écologique (ASE), à laquelle s'ajoutent les aides de l'Anah pour la réhabilitation des logements, 300 000 logements de propriétaires occupants modestes et très modestes en leur permettant une économie d'énergie en moyenne de 30% (convention Etat/Anah du 14.7.10 : JO du 20.7.10).

Le premier contrat local du programme "Habiter Mieux" a été signé dans le Bas-Rhin le 26 octobre 2010 ([cf. § Fenêtre sur...](#)).

■ Aide aux propriétaires bailleurs

Les conditions d'octroi des subventions de l'Anah aux propriétaires bailleurs sont profondément remaniées. Dorénavant, ils ne pourront y prétendre que pour des travaux répondant à des situations précises ayant fait l'objet d'un diagnostic préalable. Par ailleurs, outre la nécessité de conventionner le logement, celui-ci devra présenter, après travaux, un certain niveau de performance énergétique.

Suppression du zonage

En vue de simplifier le régime des aides de l'Anah aux propriétaires bailleurs, la réforme met un terme à la fixation des paramètres de financement en fonction du zonage Robien : les plafonds de travaux et taux maxima sont désormais les mêmes sur l'ensemble du territoire. Les ajustements liés à la tension du marché locatif se feront dorénavant au niveau local.

Réorientation des aides

L'aide de l'Anah ne sera désormais accordée qu'aux travaux réalisés en vue de répondre à des situations qui auront fait l'objet d'un diagnostic préalable. Une distinction sera opérée selon l'état de dégradation du logement ou de l'immeuble, excluant par là même le financement des travaux de faible importance. Par cette réforme, l'Anah met ainsi fin à la logique de "guichet" selon laquelle la simple réalisation de travaux figurant dans la liste des travaux subventionnables suffisait.

► Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé

Lorsque l'ampleur et le coût des travaux nécessaires pour résoudre la situation d'habitat indigne ou de dégradation (dûment constatée par l'existence d'un arrêté ou un rapport d'analyse) le justifient, le plafond des travaux subventionnables est fixé à 1 000 € HT par m² de surface habitable fiscale (SHF) dans la limite de 80 m² par logement (soit 80 000 € maximum par logement). Le taux maximum de la subvention atteint les 35%.

Les travaux nécessaires à la résorption de la situation d'insalubrité ou de dégradation sont prioritairement pris en compte mais d'autres travaux, dès lors qu'ils figurent sur [la liste des travaux](#) recevables fixée par le conseil d'administration de l'agence, peuvent également être financés au taux maximum de 35%.

► Autres travaux d'amélioration par le propriétaire bailleur

Les propriétaires peuvent également prétendre à une subvention de l'Anah s'ils engagent des travaux :

- pour la sécurité et la salubrité de l'habitat (travaux de lutte contre l'habitat indigne, lorsque leur ampleur et leur coût ne justifient pas l'application du plafond de travaux de 1 000 €/m²) ;
- pour l'autonomie de la personne (travaux dûment justifiés en fonction de la situation de l'occupant) ;
- pour réhabiliter un logement en situation de dégradation "moyenne" (constatée dans un rapport réalisé par un professionnel qualifié à l'aide de la grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat) ;
- suite à un contrôle de décence ou pour résoudre une non-conformité au règlement sanitaire départemental (RSD) ;
- de changement d'usage.

Le plafond de travaux subventionnables s'élève à 500 € HT par m² de SHF dans la limite de 80 m² par logement (soit 40 000 € maximum par logement) ; les taux maxima de subvention oscillent entre 35% dans l'hypothèse de travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat ou pour l'autonomie de la personne à 25% dans les autres cas de figure.

Lorsque les travaux envisagés par le propriétaire bailleur ne correspondent à aucune de ces situations, aucune subvention ne peut être octroyée. Le bailleur dispose toujours de la possibilité de conventionner le

logement sans aide de l'Anah et ainsi de bénéficier d'un avantage fiscal.

Majoration potentielle des aides par l'octroi de primes complémentaires

Des primes complémentaires peuvent être consenties aux propriétaires bailleurs en sus de la subvention initiale : la prime de réduction de loyer et la prime liée à un dispositif de réservation.

- *Prime de réduction de loyer*

Lorsqu'il est fait application du plafond de travaux majoré (travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé), une prime de réduction du loyer peut compléter la subvention initiale pour chaque logement faisant l'objet d'un conventionnement social ou très social situé en secteur tendu. Cette prime se monte au maximum à 100 € / m² de SHF, dans la limite de 80 m² par logement. Elle ne peut être versée que si une aide d'un montant au moins équivalent est attribuée, dans les mêmes conditions, par une ou plusieurs collectivités.

- *Prime liée à un dispositif de réservation*

Une prime d'un montant de 2 000 € par logement peut également être versée si le logement fait l'objet d'un conventionnement à loyer très social ou d'une convention de réservation "facultative" conclue au profit d'un organisme collecteur du 1%.

Une seule prime de réservation peut être attribuée par logement et ce, quelle que soit la nature des travaux subventionnables envisagés.

Eco-conditionnalité

Afin de garantir au locataire des charges raisonnables, l'octroi d'une aide par l'Anah est subordonné, dans tous les cas, à l'atteinte d'un certain niveau de performance énergétique après travaux. Celui-ci doit correspondre au moins à l'étiquette "E" (consommation inférieure à 330 kWh/m².an). A ce titre, une évaluation de l'état du logement avant travaux et une évaluation projetée après travaux devront être réalisées.

En fonction des choix opérés localement, l'attribution de l'aide pourra être subordonnée à l'atteinte d'un niveau de performance plus élevé (étiquette "D" voire "C").

Ne sont pas soumis à cette exigence les logements situés dans les départements d'outre-mer.

Un conventionnement du logement rendu obligatoire

Pour pouvoir prétendre à une aide de l'Anah, le propriétaire bailleur est tenu de conventionner son logement, au moins à un niveau de loyer intermédiaire. Des dérogations sont limitativement prévues (lutte contre l'habitat indigne, travaux pour l'autonomie de la personne, non-décence ou non-conformité au RSD), et ont vocation à demeurer exceptionnelles (cas où les travaux sont réalisés dans l'intérêt de l'occupant en

place, la dérogation pouvant permettre de débloquer le dossier).

En fonction de la situation sur le marché locatif local, les décideurs locaux ont la possibilité d'exiger un conventionnement à loyer social dans tous les cas.

L'Anah favorisera, par ailleurs, le conventionnement sans travaux et ce en vue de développer le parc de logements privés à loyer intermédiaire dans les secteurs tendus, et à loyer social sur l'ensemble du territoire.

■ L'accompagnement des demandeurs

Les propriétaires peuvent être aidés dans leurs démarches. Les délibérations du 22 septembre 2010 permettent notamment de renforcer l'accompagnement des propriétaires occupants.

Dans le cas de certains travaux réalisés par les propriétaires occupants, l'existence d'une prestation d'accompagnement est obligatoire (projet de travaux lourds ou travaux de maîtrise de l'énergie donnant lieu à l'octroi d'une aide complémentaire du programme "Habiter mieux").

L'ingénierie de programme

Lorsque le logement est situé dans le périmètre d'une opération programmée (OPAH ou PIG) réalisée sous l'égide d'une collectivité, les propriétaires - occupants ou bailleurs - sont susceptibles de bénéficier de prestations d'accompagnement gratuites (exécutées en général par un opérateur spécialisé, pour le compte de cette collectivité). L'Anah participe au financement de ces prestations en attribuant des subventions aux collectivités, selon un régime d'aides rénové et simplifié.

L'assistance à maîtrise d'ouvrage (secteur diffus)

En ce qui concerne les logements situés en dehors d'une opération programmée, un complément de subvention peut être alloué au propriétaire lorsque celui-ci bénéficie d'une prestation d'assistance à maîtrise d'ouvrage dans le cadre d'un contrat conclu directement avec le prestataire (il doit obligatoirement s'agir d'un organisme agréé au titre de l'article R.365-3 du CCH). Ce complément peut être octroyé aux propriétaires occupants, mais également aux propriétaires bailleurs (dans ce dernier cas, un seul complément par dossier peut être attribué, et à condition que la prestation bénéficie à l'occupant en place).

Le montant maximum de ce complément de subvention est de 130 €. Ce montant de base est majoré de 300 € (soit 430 € maximum) dans le cas de projets de travaux correspondant aux priorités de l'agence :

- travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé ;
- travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat ;
- travaux pour l'autonomie de la personne ;
- travaux donnant lieu à une aide complémentaire du programme "Habiter mieux".

En savoir plus : prochainement www.anah.fr.

Non-respect des règles de l'Anah / sanctions applicables aux bénéficiaires des aides (décret du 20.10.10 : JO du 22.10.10)

Ce décret détermine les sanctions pécuniaires applicables aux bénéficiaires des aides de l'Anah ayant contrevenu aux règles de l'agence ou aux conventions conclues avec elle. Il distingue les sanctions applicables aux propriétaires bailleurs et aux propriétaires occupants :

Pour les premiers, le montant de la sanction applicable ne peut dépasser la moitié de l'aide accordée ou une somme équivalant à deux ans du loyer maximal prévu par la convention en cas de non-respect du loyer maximal et en cas de mutation sans poursuite expresse des engagements relatifs aux conditions d'occupation du logement, ou une somme équivalant à neuf mois du loyer maximal prévu par la convention lorsque le bailleur n'exécute pas les autres engagements prévus par la convention. Cette dernière somme peut être doublée dans le cas où le bailleur ne respecte pas plusieurs de ses obligations contractuelles pour le même logement.

Pour les seconds, lorsque le bénéficiaire a sollicité et obtenu une aide qu'il savait indue, le montant de la sanction ne peut excéder 50% du montant de l'aide. Si seule une négligence peut lui être imputée, ce montant est limité à 25% du montant de l'aide.

Le montant de la sanction tient compte du niveau des ressources du bénéficiaire de l'aide sur la base du revenu fiscal de référence (RFR) figurant sur le dernier avis d'imposition communiqué à l'Anah.

Les dispositions de ce décret entrent en vigueur immédiatement. Le règlement général de l'Anah précisera ses modalités d'application.

Interdiction du cumul PTZ et subvention de l'Anah (Rép. Min : JO Sénat du 23.9.10)

Une aide de l'Anah ne peut être octroyée à un bénéficiaire d'un prêt à taux zéro sauf si les travaux envisagés concernent l'accessibilité ou l'adaptation du logement aux besoins d'une personne devenue handicapée postérieurement à l'entrée dans les lieux.

Cette interdiction est cependant limitée dans le temps. En effet, un bénéficiaire d'un prêt à taux zéro peut à nouveau prétendre à une subvention de l'Anah pour des travaux d'amélioration effectués dans un logement acquis depuis plus de 5 ans par le biais d'un PTZ.

PC/PAS / taux de référence

(avis SGFGAS n° 40 du 2.11.10)

Le taux de référence à prendre en considération pour la détermination des taux d'intérêt maxima des prêts conventionnés autorisés à compter du 1^{er} décembre 2010 est fixé à 2,75% contre 3% depuis le 1^{er} octobre 2010.

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

Prêts à taux fixes (annuités constantes, progressives ou indexées)	PC métropole et PAS-DOM	PAS métropole
Prêts < 12 ans	5,05%	4,45%
Prêts > 12 ans et < 15 ans	5,25%	4,65%
Prêts > 15 ans et < 20 ans	5,40%	4,80%
Prêts > 20 ans	5,50%	4,90%
Prêts à taux variables ou révisables (quelle que soit la durée du prêt)	5,05%	4,45%

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

Instructions du 23.7.10 : BOI du 24.8.10 / finance islamique

Cette notion de finance islamique recouvre l'ensemble des transactions et produits financiers conformes aux principes de la Charia, celle-ci supposant l'interdiction de l'intérêt, de l'incertitude, de la spéculation.

Quatre instructions fiscales du 23 juillet 2010 clarifient le cadre juridique et fiscal de ces instruments.

Récupération des indus de prestations familiales (Rép. Min : JO AN du 21.9.10)

Les prestations versées indument par les organismes débiteurs de prestations familiales peuvent être recouvrées par retenue sur les échéances à venir versées au titre notamment de l'AL ou de l'APL.

Afin de réduire les risques d'impayés de loyer et sécuriser ainsi le ménage, cette récupération est prioritairement effectuée sur les prestations versées directement à l'allocataire ce qui préserve l'APL ou l'AL pour lesquelles le versement en tiers payant est privilégié.



FISCALITE

Réductions d'impôt

Investissement locatif / dispositif "Scellier" / agrément en zone C

(décret et arrêté du 23.9.10 : JO du 24.9.10)

La réduction d'impôt "Scellier" est réservée aux zones A, B1 et B2. Toutefois, la possibilité de déroger à ce principe en fonction de la situation locale du marché a été admise (loi de finances pour 2010 : art.83). La réduction d'impôt "Scellier" pourra être accordée au titre d'investissements réalisés dans une commune située en zone C, qui a fait l'objet d'un agrément délivré par le ministre chargé du logement. Le décret du 23 septembre 2010 définit les conditions de délivrance par le ministre chargé du logement de l'agrément permettant aux logements situés en zone C de bénéficier de la réduction d'impôt "Scellier". L'arrêté

présente les différents indicateurs statistiques servant à apprécier les besoins en logement et qui justifient la demande d'un agrément permettant à des logements situés en zone C de bénéficier de la réduction d'impôts Scellier.

Pour en savoir plus sur le contenu de ces deux textes réglementaires : [cf. Habitat Actualité n° 117](#).

Crédit d'impôt développement durable / recours au crédit à la consommation ou paiement échelonné des travaux

(rescrit n° 2010/61 du 26.10.10)

Le rescrit précise quel est le fait générateur du crédit d'impôt en cas de recours au crédit à la consommation ou lorsque l'entreprise qui a réalisé les travaux accorde au contribuable un paiement de la facture échelonné en plusieurs fois.

Le fait générateur du crédit d'impôt "développement durable" est, selon les cas, la date du paiement de la dépense à l'entreprise réalisant les travaux ou la date d'acquisition ou d'achèvement du logement.

Le paiement est normalement considéré comme intervenu lors du règlement définitif de la facture. Ainsi, le versement d'un acompte ne peut être considéré comme un paiement pour l'application du crédit d'impôt.

Toutefois, en cas de recours au crédit à la consommation ou de paiement échelonné, il est admis que la dépense soit considérée, pour la détermination du crédit d'impôt, comme intégralement payée à la date à laquelle le premier versement est effectué (instruction n° 5 B-17-07 du 11.7.07).

Des précisions sont apportées par le rescrit du 26 octobre 2010 :

- en cas de recours au crédit à la consommation : le fait générateur reste fixé à la date du paiement de la facture à l'entreprise qui a réalisé les travaux, quelles que soient les échéances de remboursement du crédit, par le contribuable, auprès de l'organisme prêteur ;

- en cas de paiement échelonné, la dépense est considérée comme intégralement payée à la date à laquelle le premier versement est effectué.

Crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt et éco-conditionnalité

(instruction fiscale 5 B-21-10 du 15.10.10 : BOI du 2.11.10)

Cette instruction fiscale intervient après la mise en ligne par l'administration fiscale le 1^{er} juin dernier du projet d'instruction sur les modalités d'entrée en vigueur de l'éco-conditionnalité.

Elle précise notamment les points suivants :

- contrairement à ce qu'elle énonçait dans son instruction 5 B-28-09, l'administration précise que les locaux non affectés à usage d'habitation transformés en logement sont soumis au même régime que les logements anciens et ne sont donc pas concernés par l'éco-conditionnalité ;

- comme pour le PTZ, la condition tenant au respect des normes de surfaces et d'habitabilité prévues par le CCH est supprimée à compter du 1^{er} juillet 2010 ;

- du 1^{er} janvier 2010 à la date d'entrée en vigueur du décret à paraître, la preuve du respect de la réglementation thermique est apportée par tous moyens, notamment par la production de la synthèse d'étude thermique standardisée RT2005.

| TVA

Travaux de rénovation / pérennisation du taux réduit (Rép. Min : JO Sénat du 4.11.10)

Les travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien portant sur des locaux d'habitation achevés depuis plus de deux ans sont soumis au taux réduit de TVA (CGI : art.279-0 bis).

Cette mesure, initialement applicable jusqu'au 31 décembre 2010, a été pérennisée par le droit communautaire.

A la suite de l'adoption de la directive 2009/47/CE du 5 mai 2009, la France a la possibilité de continuer à appliquer le taux réduit de TVA de 5,5% notamment aux prestations de travaux de rénovation dans les logements privés, au-delà de la date initialement prévue et sans qu'une modification législative soit nécessaire.

En effet, la rénovation et la réparation de logements privés, à l'exclusion des matériaux qui représentent une part importante de la valeur du service fourni, faisaient partie de la liste de services bénéficiant temporairement d'une possibilité de taux réduit de TVA (directive 2006/112/CE : art.106 / annexe IV).

Or, cette annexe a été supprimée par la directive 2009/47 et ces travaux ont intégré l'annexe III, qui correspond à la liste des livraisons de biens et des prestations de services pouvant faire l'objet des taux réduits, sans limitation dans le temps (directive 2006/112/CE : art.98).

Opérations immobilières réalisées dans le secteur du logement social

(instruction fiscale 3 A-5-10 du 22.9.10 : BOI du 23.9.10)

Cette instruction présente le régime de TVA applicable aux opérations locatives sociales ainsi que les règles applicables à certains dispositifs d'accession sociale (PSLA, Pass-Foncier avec bail à construction, Prêt Pass-Foncier et opérations portant sur des logements situés en zone ANRU). Pour les opérations en cours des dispositions transitoires sont prévues dont les opérateurs du secteur peuvent se prévaloir.

Travaux d'entretien des systèmes de climatisation (rescrit n°2010/57 du 28.9.10 / TVA)

Depuis le 1^{er} janvier 2010, la fourniture de système de climatisation est exclue du taux réduit de TVA (CGI : art.279-0 bis). En revanche, les travaux d'entretien isolés relèvent du taux réduit (instruction 3 C-7-06 du

8.12.06). Il n'y a pas lieu de distinguer, pour la détermination du taux applicable, l'entretien courant, du gros entretien.

Assujettissement d'un particulier vendeur de plusieurs terrains

(Rép. Min : JO AN du 12.10.10)

Un particulier qui, préalablement à la cession des terrains à bâtir reçus par succession, procède au lotissement du terrain, n'est pas présumé réaliser une activité économique soumise à TVA.

Il en va autrement si le particulier entre dans une démarche active de commercialisation foncière, qu'il acquiert des biens en dehors d'une pure démarche patrimoniale et mobilise des moyens qui le place en concurrence avec les professionnels. La méthode du faisceau d'indices est utilisée pour déterminer au cas par cas si le particulier a la qualité d'assujetti à la TVA.

TFPB

TFPB et TEOM / conditions de dégrèvement en cas de vacance du logement

(Rép. Min : JO AN du 26.10.10)

Les conditions d'exonération à la taxe sur les ordures ménagères sont les mêmes que celles de la taxe foncière sur les propriétés bâties.

Les contribuables peuvent obtenir le dégrèvement de la taxe foncière en cas de vacance d'une maison normalement destinée à la location si la vacance est indépendante de la volonté du contribuable, qu'elle ait une durée de trois mois au moins et qu'elle affecte soit la totalité de l'immeuble, soit une partie susceptible de location (CGI : art.1389).

Absence de solidarité entre époux en matière de taxe foncière (CE : 2.6.10)

Le CGI prévoit une responsabilité solidaire des époux et des partenaires liés par un PACS seulement en matière de paiement de taxe d'habitation et d'impôt sur le revenu (art.1691 bis). Il n'en prévoit pas en ce qui concerne la taxe foncière.

Plus-values / exonération / cession d'une résidence principale / délai normal de vente (CE : 6.10.10)

La cession de la résidence principale est exonérée de taxe sur les plus-values sous certaines conditions. Pour ce faire, il faut que l'immeuble constitue "la résidence principale du cédant au jour de la cession". Cette condition exclut les cessions portant sur des immeubles qui, bien qu'ayant constitué antérieurement la résidence principale du propriétaire, n'ont plus cette affectation au moment de la vente.

Toutefois, si un logement a été libéré par son propriétaire avant la date de sa vente, il ne perd pas sa qualité de résidence principale si le délai pendant lequel

il est demeuré inoccupé peut être regardé comme "normal".

En l'espèce, bien que la vente d'un logement ait eu lieu plus de deux ans après la fin de son occupation à titre de résidence principale, il est admis qu'elle l'ait été dans un délai normal, notamment au regard du contexte réglementaire local (en l'espèce, une modification du document d'urbanisme était engagée dans la commune sur lequel se situait le bien, ce qui rendait les transactions incertaines).

Les juges font ainsi preuve d'une grande souplesse pour reconnaître le délai "normal" entre la libération des lieux et la vente, pourtant séparée de plus de deux ans, en se basant notamment sur le contexte réglementaire local, rarement constaté à ce titre.

Pour mémoire, la doctrine administrative estime, quant à elle, que ce délai peut difficilement excéder un an, mais elle a considéré, afin de tenir compte de la situation du marché immobilier, que pour les cessions intervenues en 2009 et en 2010, un délai de vente de deux ans constituait, un délai normal, sous réserve que le logement n'ait pas, pendant cette période, été donné en location ou occupé gratuitement par des membres de la famille du propriétaire ou des tiers (instruction 8 M-1-09 du 31.3.09).

LOCATION

Loi de 89 / interdiction de demander une attestation de non inscription au FICP (loi du 22.10.10 : JO du 23.10.10)

Les bailleurs ne peuvent exiger de la part des candidats à la location d'un logement loué nu un document attestant de leur non-inscription au fichier national des incidents de remboursement des crédits aux particuliers (FICP). La liste des pièces ne pouvant être demandées au candidat locataire par le bailleur, est complétée en conséquence (loi du 6.7.89 : art.22-2).

Depuis la loi du 1^{er} juillet 2010 portant réforme du crédit à la consommation, le code de la consommation sanctionne la collecte des informations contenues dans le FICP par d'autres personnes que la Banque de France et les établissements et organismes autorisés (CC : L.333-4).

Loi de 48 / augmentation des loyers

(décret du 20.9.10 : JO du 21.9.10)

A compter du 1^{er} juillet 2010, les loyers des locaux d'habitation soumis à la loi du 1^{er} septembre 1948 (à l'exception des locaux de la catégorie IV) peuvent être augmentés au maximum de 2%, sans distinction géographique entre les logements situés en agglomération parisienne et ceux hors agglomération parisienne.

Logement HLM

Plafonds de ressources au 1^{er} janvier

2011 (décret du 8.11.10 : JO du 10.11.10)

Les logements HLM sont réservés à des personnes physiques dont les ressources n'excèdent pas, pour l'ensemble des personnes vivant au foyer, des plafonds fixés par arrêté (arrêté du 29.7.87 modifié). Ces plafonds sont révisés annuellement en fonction de l'évolution de l'indice de référence des loyers IRL (CCH : L.441-1). Le décret du 8 novembre 2010 précise la date de l'actualisation ainsi que les modalités de révision.

Les plafonds de ressources sont révisés chaque année au 1^{er} janvier en tenant compte de la variation de l'indice de référence du troisième trimestre (par comparaison entre le troisième trimestre de l'antépénultième année et le troisième trimestre de l'année précédente).

La prochaine révision des plafonds de ressources HLM interviendra donc au 1^{er} janvier 2011. Les valeurs de l'actualisation sont connues à ce jour :

- IRL 3^{ème} trimestre 2010 (INSEE 14.10.10) = 118,70

- IRL 3^{ème} trimestre 2009 (INSEE 14.10.09) = 117,41

soit une augmentation de 1,10%.

Pour mémoire, les plafonds PLUS servent de référence pour le calcul du SLS ainsi que pour les plafonds de ressources ouvrant droit à des logements financés par certains prêts et aides : le prêt locatif intermédiaire (PLI), le prêt d'accès sociale (PAS), le prêt locatif social (PLS), les subventions de l'Anah.

Un nouvel arrêté modifiant l'arrêté du 29 juillet 1987 devrait venir préciser les nouvelles valeurs applicables au 1^{er} janvier 2011.

Instruction de la demande de logement

locatif social (arrêté du 7.9.10 : JO du 21.9.10)

Cet arrêté relatif au formulaire de demande de logement locatif social et aux pièces justificatives fournies pour instruction de la demande de logement locatif social, a été pris suite à la publication de la loi relative à la lutte aux violences faites aux femmes du 9 juillet 2010. L'ordonnance de protection que cette loi a mise en place se substitue "au prononcé de mesures d'urgence par le juge".

Contrat de location HLM / étudiants ou apprentis / colocation

(décret du 12.11.10 : JO du 16.11.10)

La loi MLE du 25 mars 2009 (CCH : L.442-8-4) a assoupli les conditions de location dans le parc HLM afin de développer une offre de logements destinés aux étudiants et apprentis et elle a précisé le régime juridique applicable à la colocation. Par dérogation, les organismes HLM peuvent louer des logements meublés ou non meublés à un ou plusieurs étudiants ou aux personnes titulaires d'un contrat d'apprentissage ou de

professionnalisation, nonobstant les plafonds de ressources.

Ces locataires ne bénéficient pas du droit au maintien dans les lieux. Un contrat unique, d'une durée d'un an, doit être signé par l'ensemble des colocataires qui consentent à une clause de solidarité inscrite au contrat. Ce décret précise les modalités de la colocation.

Renouvellement du contrat

Le contrat de location peut être renouvelé par période d'un an sous réserve que, lors du renouvellement, le ou les locataires respectent les conditions qui leur ont permis d'accéder au logement : ils doivent, d'une part être étudiants ou avoir moins de trente ans ou être titulaires d'un contrat d'apprentissage ou de professionnalisation, et d'autre part être en séjour régulier sur le territoire dans des conditions de permanence définies par arrêté. Ces conditions doivent être rappelées dans le contrat.

Lorsque le bailleur ne souhaite pas renouveler le contrat, il doit notifier sa décision par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou la signifier par acte d'huissier aux locataires trois mois au moins avant le terme du contrat.

Si un ou plusieurs locataires souhaitent renouveler le contrat, ils communiquent au bailleur, au plus tard un mois avant son terme, les justificatifs prouvant qu'ils répondent encore aux conditions pour être logés dans le logement. A défaut de fournir ces justificatifs dans le délai, le contrat n'est pas renouvelé (CCH : R.442-3-4).

Changement de locataire

Tout changement de colocataire doit faire l'objet d'une autorisation préalable du bailleur et d'une information de la commission d'attribution. Le décret précise cependant que le remplacement de l'un des colocataires par un nouveau colocataire ne produit pas d'effet sur la durée du contrat qui se poursuit jusqu'à son terme (CCH : R.442-3-4, al.4).

Pour mémoire : le nombre de logements pouvant être attribués dans ces conditions est indiqué dans la convention d'utilité sociale. A défaut d'une telle convention, le bailleur fixe ce nombre après accord du préfet et consultation des établissements publics de coopération intercommunale disposant d'un programme local de l'habitat adopté. Cet avis est réputé favorable s'il n'a pas été donné dans un délai de deux mois. Ces logements sont attribués par la commission.

Ces dispositions sont applicables aux sociétés d'économie mixte pour les logements conventionnés (CCH : art.481-13).

Electrocution et responsabilité du bailleur

(Cass. Civ III : 15.9.10)
Le bailleur est notamment tenu d'entretenir les locaux en l'état de servir à l'usage prévu par le bail et d'y faire toutes les réparations locatives nécessaires à leur

entretien et à leur maintien en état. Cependant, il n'a pas l'obligation de faire des contrôles périodiques des lieux loués. Ainsi, si le preneur remplace l'installation électrique initiale par une autre non conforme et ce, sans en avertir le bailleur, celui-ci n'est pas responsable de l'électrocution du locataire.

Toutefois, le propriétaire aurait dû procéder à une vérification si les preneurs l'avaient prévenu du remplacement de l'installation et lui avaient demandé de remédier aux risques possibles.

Non-respect des exigences de sécurité électrique et homicide involontaire

(Cass. Crim : 7.9.10)

Un bailleur a été reconnu coupable d'homicide involontaire en raison du rôle déterminant joué, dans l'incendie ayant causé la mort de pompiers, par le défaut de conformité de l'installation électrique de la chambre de bonne qu'il louait. Il a commis une faute caractérisée en donnant à bail un logement en mauvais état de réparation et ne répondant pas aux normes de la décence prévues par le décret du 30 janvier 2002. Les expertises montraient notamment que le remplacement du fil de plomb du fusible par un fil de cuivre avait joué un rôle déterminant dans l'incendie du téléviseur qui s'était propagé à la pièce, créant ainsi les conditions de la boule de feu à l'origine du décès des pompiers. Dès lors, est caractérisé le lien de causalité entre la faute du bailleur et la mort des victimes.

Indépendance des droits de préemption des lois de 1975 et 1989

(Cass. Civ III : 15.9.10)

Le locataire qui n'a pas préempté à l'occasion du congé pour vente qui lui a été adressé (loi de 89 : art.15 II), peut demander à bénéficier du droit de préemption prévu en cas de première vente après division de l'immeuble (loi de 75 : art.10), ces deux droits de préemption étant distincts.

En l'espèce, un locataire a contesté le congé pour vente qu'il a reçu et en a obtenu la nullité. Puis l'immeuble a été vendu à plusieurs personnes qui l'ont divisé le jour même de la vente. Le locataire a alors demandé la nullité de cette vente et le bénéfice de préemption de la loi de 1975. Il faisait valoir que la réalisation concomitante de la vente et de la division constituait une fraude ayant pour objet d'éviter la mise en oeuvre du droit de préemption de la loi de 1975.

Notaire et pouvoir de perception des loyers

(Cass. Civ III : 29.9.10)

Un notaire ne peut percevoir de loyers sans un mandat lui donnant pouvoir pour cela. Il s'agit d'une application du principe selon lequel le paiement doit être fait entre les mains du créancier ou entre celles de quelqu'un ayant un pouvoir de lui (code civil : art.1239). Il appartient donc au juge de rechercher si le notaire avait reçu le pouvoir de percevoir les loyers pour le compte du bailleur.

Contrat entre une société HLM et un CROUS / sous-location aux étudiants

(CE : 8.10.10)

Le contrat par lequel une société HLM loue à un Centre Régional des Oeuvres Universitaires et Scolaires (CROUS) des logements exclusivement réservés à des étudiants est un contrat administratif.

Le CROUS, tenu de sous-louer les logements exclusivement à des étudiants et à des personnes répondant à certaines conditions pour être logés en résidence universitaire, assure l'exécution même du service public de logement des étudiants.

La convention conclue avec l'organisme HLM revêt en conséquence le caractère d'un contrat administratif et ne peut être regardée comme un bail locatif HLM de droit commun.

Les dispositions réglementaires HLM relatives aux rapports locatifs contenues dans le CCH ne s'appliquent donc pas à cette convention (en l'espèce celles permettant à un organisme HLM de demander au locataire le remboursement de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères) sauf stipulation expresse en ce sens.

Le caractère administratif du contrat (et donc les conséquences qui en découlent) semble être attaché à la mission spécifique du CROUS ; cependant, alors que l'on développe aujourd'hui l'intermédiation locative, il semble possible d'en tirer des enseignements pour la rédaction et la définition des obligations des parties dans les contrats conclus entre les organismes HLM et les personnes morales en charge de proposer les logements en sous-location.

Preuve de l'écrit électronique / réception du congé par le bailleur

(Cass. Civ I : 30.9.10)

Le juge doit vérifier si les conditions relatives à la validité d'un écrit électronique sont satisfaites au regard des dispositions du code civil (art.1316-4).

En l'espèce, un locataire, ne pouvant fournir l'accusé de réception du congé envoyé à son bailleur, produit comme élément de preuve des échanges d'e-mails. Le bailleur prétend ne pas être l'auteur des messages électroniques dans lesquels il aurait, selon sa locataire, accusé réception de son congé. Par conséquent, la Cour d'appel doit vérifier si les conditions requises à la validité de l'écrit ou de la signature électronique sont bien remplies.

Hébergement en période hivernale

(circulaire du 15.10.10)

La circulaire relative à la prise en charge des personnes sans abri pendant la période hivernale appelle les préfets à prendre les mesures nécessaires pour mobiliser des capacités d'accueil supplémentaires de mise à l'abri, à faire en sorte que les places destinées à la mise à l'abri soient facilement accessibles, que les équipes mobiles intensifient leurs maraudes et à veiller à ce que, dans chaque département et ville, un ou plusieurs "lieux

d'accueil de jour" restent ouverts la nuit. Les objectifs de la "refondation de la politique d'hébergement et d'accès au logement" lancée il y a un an, dont le principe est le "logement d'abord", sont rappelés. Enfin, les services intégrés d'accueil et d'orientation (SIAO) doivent être opérationnels dès le 1^{er} novembre.

Expulsion des familles reconnues

prioritaires au Dalo (Rép. Min : JO Sénat du 9.9.10)

Depuis la loi du 29 juillet 1998, la prévention des expulsions repose sur un dispositif d'intervention précoce dès les premières dettes locatives. Complétés dès 2005, ces dispositifs peuvent intervenir à tous les stades. Le cas échéant, la loi Dalo du 5 mars 2007 bénéficie aux ménages menacés d'expulsion.

Les acteurs locaux doivent être mobilisés à tous les stades de la procédure. A cet égard, la CCAPEX, Commission de coordination des actions de préventions des expulsions, obligatoire, joue un rôle primordial tant de coordination que de prévention. Notamment, elle doit être consultée sur les cas des ménages ayant introduit devant la commission de médiation Dalo un recours motivé par une menace d'expulsion. Le concours de la force publique ne devrait plus, en conséquence, concerner que les personnes de mauvaise foi.

Opération de police dans un immeuble / indemnisation en cas de dommages

(Rép. Min : JO AN du 12.10.10)

Le propriétaire ou le locataire de biens immobiliers ou mobiliers qui a subi des dommages matériels à la suite d'une intervention des services de police peuvent obtenir, à certaines conditions, une indemnisation du ministère de la Justice pour le préjudice qu'il subit dès lors que l'intervention des forces de l'ordre s'inscrit dans le cadre d'une opération de police judiciaire.

Occupation illégale du domicile / procédure et sanctions applicables

(Rép. Min : JO AN du 19.10.10)

Cette réponse ministérielle rappelle la procédure applicable et les sanctions pouvant être mises en oeuvre en présence de logements occupés de manière illégale. Le fait de s'introduire ou de se maintenir dans le domicile d'autrui à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contrainte est en premier lieu pénalement répréhensible. Plusieurs conditions doivent cependant être remplies. Il faut tout d'abord que le logement concerné constitue le domicile du plaignant. Autrement dit "le lieu où une personne a son principal établissement mais encore le lieu, qu'elle y habite ou non, où elle a le droit de se dire chez elle, quels que soient le titre juridique de son occupation et l'affectation donnée aux locaux" (Cass. Civ. ch crim : 26.2.63). Aucune violation de domicile n'est commise si l'appartement est vide de meubles.

L'auteur supposé de la violation de domicile doit s'être introduit ou maintenu dans le logement à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contrainte.

Tant que la personne se maintient dans le domicile, les forces de l'ordre peuvent mener une enquête dans le cadre de la flagrance ce qui permet l'arrestation de l'occupant entre 6h et 21h et sa mise en garde à vue. Cette procédure permet ainsi aux propriétaires de récupérer leur bien.

Enfin, au niveau civil, la loi Dalo du 5 mars 2007 (art.38) a institué un mécanisme permettant aux propriétaires et locataires dans une telle situation de récupérer au plus vite leur bien. Pour ce faire, le locataire ou le propriétaire, après avoir déposé plainte, prouvé que le bien constitue son domicile et fait constater cette occupation, peut faire appel au préfet pour que celui-ci mette en demeure l'occupant de quitter les lieux. 24 heures lui sont alors octroyées. A l'issue de ce délai et en l'absence de réponse favorable de l'occupant, le préfet peut procéder à l'évacuation forcée du logement.

Demande de concours de la force publique prématurée

(CE : 8.10.10)

Après avoir obtenu une ordonnance d'expulsion, l'organisme HLM avait fait signifier un commandement de quitter les lieux à l'occupant. Le même jour, l'huissier avait sollicité du préfet le concours de la force publique. Le Conseil d'Etat rappelle que le concours de la force publique ne peut légalement être accordé avant l'expiration du délai de deux mois suivant la notification au préfet du commandement d'avoir à quitter les lieux antérieurement adressé à l'occupant. Ainsi, la demande formulée prématurément est nulle et doit donc être réitérée pour produire effet.



DEMUNIS / INSALUBRITE

DALO

Modification de délais

(décret du 27.10.10 : JO du 28.10.10)

Pour la mise en oeuvre du droit au logement opposable, le décret du 27 octobre 2010 dont l'entrée en vigueur est immédiate, modifie le délai laissé à la commission de médiation pour rendre sa décision, ainsi que le délai au terme duquel le demandeur est recevable à agir devant la juridiction administrative.

Décision de la commission de médiation

(CCH : R.441-15)

Le délai de six mois accordé à la commission départementale de médiation pour rendre sa décision est maintenu jusqu'au 1^{er} janvier 2014 lorsqu'elle est saisie d'un recours en vue de l'attribution d'un logement dans les départements comportant une agglomération

ou une partie d'agglomération de plus de 300 000 habitants.

Pour mémoire, le délai de trois mois à compter de la réception du dossier était porté à six mois dans les départements d'outre-mer et jusqu'au 1^{er} janvier 2011 dans les départements comptant une agglomération ou une partie d'agglomération de plus de 300 000 habitants.

Recours devant la juridiction administrative

(CCH : R.441-16-1)

Le décret maintient jusqu'au 1^{er} janvier 2014, le délai de six mois au terme duquel le demandeur, reconnu prioritaire par la commission mais auquel le préfet n'a pas offert un logement adapté à ses besoins et capacités, est recevable à agir devant le juge administratif. Ce délai concerne les départements comptant une agglomération de plus de 300 000 habitants.

Pour mémoire, ce délai de trois mois était porté à six mois dans les DOM et, jusqu'au 1^{er} janvier 2011, dans les départements comportant une agglomération de plus de 300 000 habitants.

Dalo et mixité sociale (CE : 4.2.10)

Un office public d'habitat demande, en référé, la suspension de la circulaire du 23 octobre 2009 qui précise les conditions d'application de la loi MLE du 25 mars 2009.

Il soutient que la présentation par le préfet d'un seul candidat par logement, en dérogeant à la règle selon laquelle les commissions d'attribution examinent au moins trois demandes pour un même logement (CCH : R.441-3) restreint la faculté de choix de cette commission, risque d'entraîner la vacance de logements sociaux si le candidat n'est pas retenu par la commission et empêche les bailleurs sociaux de garantir la mixité sociale (CCH : art.441-1).

Le Conseil d'Etat rejette la requête, la condition d'urgence n'étant pas justifiée. Ainsi, la présence imposée par le préfet de bénéficiaires du Dalo, dans les immeubles HLM ne met pas en péril la mixité sociale que doivent préserver les bailleurs sociaux. Pour autant, le Conseil d'Etat ne tranche pas le débat et ne se prononce pas clairement sur le sort de la circulaire du 23 octobre 2009.

Accès aux sources d'énergie des personnes en précarité

(Rép. Min : JO AN du 28.9.10)

La mise en place du tarif social de l'électricité et du gaz relève du dispositif d'aide aux personnes en précarité afin de préserver leur accès aux sources d'énergie. Les ayants droit, soit les personnes dont les revenus sont égaux ou inférieurs au niveau ouvrant droit à la couverture maladie universelle complémentaire, bénéficient automatiquement d'une attestation d'éligibilité au plafond de ressources et sont les destinataires d'un formulaire de demande de tarif. Toutefois, ce système ne touchant pas de manière

effective l'ensemble des personnes intéressées, en 2009, le groupe de travail relatif à la précarité énergétique a remis un rapport qui a conduit à la mise en place du plan national de lutte contre la précarité énergétique comprenant neuf mesures. Enfin, le Gouvernement a annoncé le 29 septembre 2010 qu'il présenterait avant la fin de l'année un projet de décret afin de rendre automatique le tarif social de l'électricité.

CONTRATS

VEFA / garantie intrinsèque

(décret du 27.9.10 : JO du 29.9.10)

En vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), le promoteur doit justifier d'une garantie d'achèvement ou de remboursement. La garantie d'achèvement peut être soit extrinsèque (délivrée par un établissement de crédit ou une société d'assurance), soit intrinsèque (dès lors que l'opération répond, au moment de la vente, à certaines conditions permettant de présumer que l'opération sera menée à son terme). Or en pratique, cette dernière s'est révélée source de difficultés. C'est pourquoi un groupe de travail a été constitué à l'initiative du secrétaire d'Etat chargé du logement pour réfléchir à une meilleure sécurisation des opérations de vente en l'état futur d'achèvement pour lesquelles la garantie intrinsèque a été choisie. C'est l'objet du décret du 27 septembre 2010. Il précise les conditions de la garantie intrinsèque d'achèvement, donne une meilleure définition du financement dont dispose le vendeur (fonds et crédits nécessaires à l'opération), prévoit l'obligation pour le vendeur de faire établir des attestations de réalisation des travaux et fixe un meilleur échelonnement des différents stades de paiement. Ces dispositions s'appliquent uniquement aux opérations dont le permis de construire est déposé à compter du 2 avril 2011.

Il remplace les deux définitions actuelles de l'achèvement mettant fin à la garantie, entre lesquelles le vendeur peut choisir, par une règle unique (CCH : R.261-2).

Enfin, il modifie les dispositions relatives à la vente d'immeubles à rénover (VIR) pour lever certaines difficultés d'interprétation concernant l'échelonnement des paiements et la possibilité d'effectuer des paiements intermédiaires.

Ces dernières dispositions sont entrées en vigueur le 30 septembre 2010.

Conditions de vente des opérations d'accession des organismes HLM

(arrêté du 20.10.10 : JO du 4.11.10)

Les offices publics d'aménagement et de construction (OPAC), peuvent construire des logements en vue de leur vente à des personnes physiques à titre de résidence principale. Les conditions d'une telle vente

sont encadrées. Ainsi doivent être respectées des conditions de ressources des acquéreurs et de prix de vente des logements (CCH : L.421-1 5°).

En ce qui concerne les conditions de ressources, les acquéreurs occupants ne doivent pas dépasser les plafonds PLI (CCH : R.443-34 II ; arrêté du 3.5.02 modifié). La loi MLLE du 25 mars 2009 a prévu le relèvement de 11% de ces plafonds. L'arrêté du 20 octobre 2010 ne fait que prendre en compte cette disposition législative.

S'agissant des plafonds de prix de vente (CCH : R.443-34 III), l'arrêté du 20 octobre 2010 les aligne sur ceux applicables aux opérations en PSLA. Pour mémoire, ces derniers ont été augmentés par un arrêté du 7 avril 2009 et déclinés en 4 zones (A, B1, B2 et C) et ont été révisés le 1^{er} janvier 2010.

VEFA / responsabilité du syndic / non-conformités / réception (Cass. Civ III : 8.9.10)

Le syndic, qui a connaissance de non-conformités affectant un immeuble voisin, doit en informer les copropriétaires pour leur permettre de vérifier que les façades de leurs propres bâtiments ne présentent pas les mêmes non-conformités.

A défaut, le syndic commet une faute s'analysant en une perte de chance de dénoncer dans le délai légal les non-conformités et désordres apparents.

La réception des travaux prononcée sans réserve par le vendeur en l'état futur d'achèvement est sans effet sur son obligation de livrer un ouvrage conforme aux stipulations contractuelles. La participation des acquéreurs à cette réception n'a aucun effet juridique.

VEFA / non remise du dépôt de garantie sur un compte spécial (Cass. Civ III : 22.9.10)

Le montant du dépôt de garantie versé lors de la signature du contrat de réservation dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) par le réservataire au réservant est encadré. Il varie en fonction du délai prévu pour la signature du contrat de vente définitif. Il doit être versé à un compte spécial ouvert au nom de l'acquéreur dans une banque, un établissement de crédit ou chez un notaire (CCH : R.261-29). La Cour de cassation fait une application stricte du texte et retient que la non remise du dépôt de garantie sur un compte spécial ouvert au nom du réservataire entraîne la nullité du contrat préliminaire, même en cas de régularisation ultérieure. En l'espèce, le dépôt de garantie avait été versé sur un compte ouvert au nom du réservant et les fonds avaient finalement été transférés vers la comptabilité du notaire qui les a consignés auprès de la Caisse des dépôts et consignations.

CCMI / absence de garantie de remboursement et nullité du contrat

(Cass. Civ III : 22.9.10)

La signature du contrat de construction de maison individuelle (CCMI) peut donner lieu au versement soit d'un dépôt de garantie de 3% du prix de la construction consigné sur un compte spécial ouvert au nom du maître de l'ouvrage par un organisme habilité, soit d'un acompte n'excédant pas 5% du prix de la construction si le constructeur justifie d'une garantie de remboursement. Cette garantie est donnée par un établissement de crédit ou une entreprise d'assurance agréée à cet effet, sous forme d'une caution solidaire. L'attestation de la garantie de remboursement doit être annexée au contrat de construction (CCH : L.231-2 k). Tout versement exigé à la signature du contrat ne respectant pas ces conditions est un délit passible de sanctions pénales (CCH : L.241-1).

Sur le plan pénal, la Cour de cassation a déjà statué et rappelé que le constructeur, pour pouvoir demander un acompte de 5%, doit justifier de la garantie de remboursement à la date de signature du contrat de construction de maison individuelle (Cass. Crim : 7.3.06).

Sur le plan civil, la Cour de cassation a indiqué que la garantie de remboursement doit avoir été fournie au moment de la réception des fonds par le constructeur (Cass. Civ I : 7.12.88). Dans l'arrêt du 22 septembre 2009, elle précise que la garantie de remboursement ne peut pas être érigée en condition suspensive et donne la sanction du non respect de cette exigence. C'est la nullité du CCMI. En l'espèce un premier versement a été effectué à la signature du contrat et l'attestation de garantie a été apportée mais ultérieurement.

Dans la mesure où justifier d'une garantie de remboursement permet au constructeur de prévoir des versements plus importants avant l'ouverture du chantier (5% à la signature puis 5% à la délivrance du permis de construire), il est essentiel pour assurer la protection financière du maître de l'ouvrage, qu'il y ait concomitance à la signature du contrat entre le versement de 5% et la production du justificatif de garantie de remboursement.

Maintien des obligations du garant de livraison en cas de résiliation du CCMI

(Cass. Civ III : 22.9.10)

La garantie de livraison couvre le maître d'ouvrage contre les risques d'inexécution ou de mauvaise exécution du contrat de construction de maison individuelle (CCMI). La question s'est posée de savoir si la garantie perdurait en cas de résiliation du CCMI. Dans un arrêt du 22 septembre 2010, la Cour de cassation précise que la résiliation du CCMI n'emporte pas extinction de la garantie de livraison. Dans la mesure où la résiliation n'entraîne pas la disparition rétroactive du contrat, le garant de livraison reste tenu envers le maître de l'ouvrage des obligations contractuellement prévues. Cette solution trouve son

fondement dans le caractère autonome de cette garantie légale d'ordre public.

Application contractuelle des dispositions d'ordre public de la loi de 1990

(Cass. Civ III : 6.10.10)

Dès lors que les parties ont choisi contractuellement d'appliquer la loi de 90 à un contrat pour la construction de 4 logements (qui n'entre pas dans le champ d'application du CCMI), ses dispositions d'ordre public régissent ce contrat dans son intégralité. Ainsi, le contrat est nul s'il ne comporte pas les mentions relatives au titre de propriété, à l'emprunt sollicité.

Résolution de la vente / nuisances acoustiques / garantie des vices cachés

(Cass. Civ III : 20.10.10)

L'acheteur victime d'un vice caché a le choix entre rendre la chose et se faire restituer le prix, ou garder la chose et se faire restituer une partie du prix (CC : art.1644). Par conséquent, même en présence de nuisances sonores pouvant être supprimées par des travaux d'un faible coût, l'acheteur est fondé à demander la résolution de la vente de l'immeuble.

Réalisation de la vente / décès du promettant en présence d'un héritier mineur

(Cass. Civ III : 8.9.10)

En cas de décès du promettant pendant la période de validité de la promesse, le bénéficiaire qui lève l'option peut obtenir réalisation de la vente à l'encontre de l'héritier tenu de la dette contractée par son auteur. Si l'héritier est mineur, il n'y a pas lieu d'obtenir l'autorisation du juge des tutelles.

Erreur sur les qualités substantielles / engagement en connaissance de cause

(Cass. Civ III : 9.6.10)

La vente d'un terrain ne pouvait pas être annulée pour erreur sans rechercher si l'acheteur ne s'était pas engagé en connaissance de cause. En l'espèce, l'acheteur, architecte et promoteur immobilier, avait déclaré connaître parfaitement le bien vendu et faire son affaire personnelle des règles d'urbanisme, la vente ayant eu lieu à ses risques et périls.

Mise en oeuvre de la condition suspensive de non exercice du droit de préemption

(Cass. Civ III : 22.9.10)

Lorsqu'une promesse de vente est conclue sous la condition suspensive du non exercice du droit de préemption, le bénéficiaire de la promesse qui veut demander la réalisation de la vente à son profit à la suite de l'annulation de la décision de préemption doit avoir levé l'option.



ASSURANCE CONSTRUCTION

Assurance de responsabilité décennale / prise en charge des frais de déménagement

(Cass. Civ III : 20.10.10)

La réparation des dommages matériels doit comprendre l'intégralité des sommes nécessaires à la réfection des ouvrages. Le déménagement doit donc être pris en charge par l'assurance de responsabilité décennale lorsqu'il s'impose pour la réalisation des travaux.

Réception tacite / paiement intégral des travaux et prise de possession des lieux

(Cass. Civ III : 19.10.10)

La réception d'un immeuble est le plus souvent expresse et même écrite. Cependant, la jurisprudence admet la validité de la réception tacite lorsque le maître d'ouvrage exprime de manière non équivoque sa volonté d'accepter l'ouvrage. Dans son arrêt du 19 octobre 2010, la Cour de cassation réaffirme la validité de la réception tacite dans le cas où le maître de l'ouvrage prend possession des lieux et s'acquitte du paiement du prix des travaux et des honoraires de l'architecte. Les juges du fond ont un pouvoir souverain d'appréciation concernant les modalités de réception tacite. Certains arrêts considèrent que la prise de possession seule suffit à caractériser la volonté non équivoque, mais la plupart exige un ou plusieurs indices supplémentaires.



COPROPRIETE

Cession de parties communes / conditions de validité de la vente

(Cass. Civ III : 22.9.10)

La cession d'une partie commune est parfaite dès lors que la chose vendue est déterminée par la description qui en est faite dans l'ordre du jour et la délibération de l'assemblée générale et ce, même si l'état descriptif de division et donc la répartition des tantièmes n'a pas été modifié en conséquence.

Il en irait autrement si l'assemblée générale avait entendu soumettre la vente au respect de conditions particulières telles que la modification préalable du règlement de copropriété et des tantièmes.

Vacance des sièges du conseil syndical

(Cass. Civ III : 6.10.10)

La démission de plus du quart des conseillers syndicaux ne met pas un terme au mandat des conseillers non démissionnaires.

Travaux nécessitant l'accès aux parties privatives / formalisme préalable à leur exécution (Cass. Civ III : 20.10.10)

Certains travaux nécessitant l'accès aux parties privatives peuvent être réalisés s'ils ont fait l'objet d'un vote en assemblée générale à savoir, les travaux rendus obligatoires par des dispositions législatives ou réglementaires, les travaux d'économie d'énergie, de mise en conformité aux normes de salubrité, de sécurité et d'équipement, d'accessibilité aux handicapés, d'individualisation des contrats de fourniture d'eau ou encore d'amélioration.

Huit jours avant leur exécution, la notification doit, par ailleurs, être faite aux copropriétaires concernés, sauf impératifs de sécurité ou de conservation des biens. Le débarras de cave ne répondant pas à un impératif de sécurité ou de conservation des biens, le syndic aurait dû respecter ce formalisme préalable.

Retard du courrier / convocation aux assemblées générales (Rép. Min : JO Sénat du 15.9.10)

Il est rappelé que selon la Cour de cassation (Cass. Civ III : 6.12.05), le syndic qui a envoyé les convocations dans des délais suffisants ne peut voir sa responsabilité engagée, même en cas de retard de la Poste dans l'acheminement du courrier. Aucune modification législative n'est envisagée sur ce point.

Honoraires spécifiques du syndic en cas de réalisation de travaux

(Rép. Min : JO Sénat du 14.10.10)

Cette réponse ministérielle fait le point sur les honoraires que peut demander le syndic à l'occasion de travaux en distinguant les travaux courants qui relèvent du budget prévisionnel et les travaux hors budget prévisionnel. Pour les premiers, les honoraires du syndic sont compris dans la rémunération forfaitaire perçue au titre de la gestion courante. Pour les seconds, seul un vote de l'assemblée générale, à la même majorité que celle du vote des travaux eux-mêmes, peut justifier des honoraires spécifiques du syndic (loi de 65 : art.18-1). Ces dispositions étant d'ordre public, ni une décision d'assemblée générale, ni une clause du contrat de syndic ne peuvent y déroger.

Recouvrement des charges courantes auprès du président du TGI

(Cass. Civ III : 22.9.10)

A défaut de versement par l'un des copropriétaires de la provision exigible sur le budget prévisionnel, le syndic peut engager à son encontre la procédure de recouvrement des charges de l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965. Cette procédure de recouvrement des charges courantes porte cependant uniquement sur les créances de charges courantes relatives à l'année en cours et non sur les arriérés de charges des exercices précédents. Pour ces derniers, il appartiendra au

syndicat d'engager les procédures de droit commun telle que la procédure d'injonction de payer.



QUALITE DE L'HABITAT

RT 2012

(décret et arrêté du 26.10.10 : JO du 27.10.10)

Le décret et l'arrêté du 26 octobre 2010 fixent les futures exigences relatives aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments neufs.

Cette nouvelle réglementation thermique (RT 2012) doit traduire l'objectif fixé par le Grenelle I de l'environnement (loi du 3.8.09 de programmation relative à la mise en oeuvre du Grenelle de l'environnement), c'est-à-dire une consommation d'énergie primaire inférieure à 50 kWh/m²/an en moyenne (correspondant au niveau d'exigence fixé pour obtenir le label BBC).

Ce seuil est modulable en fonction de différents critères techniques (localisation géographique, caractéristiques et usage des bâtiments).

Trois exigences de résultats sont fixées :

- l'efficacité énergétique minimale du bâti (définie par un coefficient noté Bbiomax) ;
- la consommation maximale d'énergie primaire (définie par un coefficient exprimé en kWh/m²/an d'énergie primaire, noté Cepmax) ;
- le confort en été (exprimée par la valeur Tic, soit la température intérieure conventionnelle d'un local, atteinte en été).

La RT 2012 sera applicable aux bâtiments neufs à usage d'habitation faisant l'objet d'un dépôt de permis de construire à partir du 1^{er} janvier 2013. Toutefois, les bâtiments à usage d'habitation construits en zone ANRU devront respecter par anticipation ces exigences (la RT 2012 s'appliquera pour eux à compter du 28 octobre 2011).

Devoir de conseil de l'ascensoriste à l'égard du syndic des copropriétaires

(Cass. Civ III : 6.7.10)

Un syndic bénévole a fait installer un ascenseur sans recourir à un maître d'oeuvre. L'installateur de l'ascenseur (ascensoriste), professionnel, est le seul à connaître la difficulté à installer un ascenseur dans un vieil immeuble. A ce titre il doit en informer le maître de l'ouvrage (syndicat) lors de la signature du contrat. A défaut, il doit garantir le syndic des copropriétaires de la condamnation prononcée contre lui en réparation du préjudice subi par un copropriétaire en raison d'un défaut de conformité suite à l'installation de l'ascenseur. Le syndic des copropriétaires peut donc se retourner contre l'ascensoriste qui a manqué à son devoir de conseil.

Adaptation des logements des

personnes âgées (Rép. Min : JO AN du 14.9.10)

Cette réponse ministérielle rappelle les dispositions techniques, financières et fiscales prises pour l'aménagement des logements existants tant dans le parc social (déduction des dépenses sur la taxe foncière) que dans le parc privé (taux de subvention Anah majoré, crédit d'impôt), afin de favoriser le maintien des personnes âgées dans leur logement. Il est également signalé que des actions pédagogiques sont menées par l'Anah sur le thème du vieillissement.

Risques sismiques / classification et règles de construction parasismique

(décret du 22.10.10 : JO du 24.10.10)

Ce décret définit la classe "à risque normal" et les catégories de bâtiments selon l'importance du risque sismique. Pour l'application des mesures de prévention du risque sismique aux bâtiments de la classe à risque normal", le territoire national est divisé en 5 zones de sismicité croissante (très faible, faible, modérée, moyenne et forte).

URBANISME

Inconstitutionnalité de la cession

gratuite de terrain (Conseil constitutionnel : 22.9.10)

Le Conseil constitutionnel, saisi par la Cour de cassation d'une question prioritaire de constitutionnalité, a déclaré le dispositif de cession gratuite de terrain prévu par le code de l'urbanisme contraire à la Constitution.

Selon lui, l'article L.332-6-1 du code de l'urbanisme ne définit pas les usages publics auxquels doivent être affectés les terrains cédés laissant ainsi un très large pouvoir d'appréciation aux collectivités. Outre le code de l'urbanisme, aucune autre disposition législative n'institue des garanties suffisantes permettant la protection du droit de propriété. Cette déclaration d'inconstitutionnalité prend effet à compter du 23 septembre 2010 et peut être invoquée dans les instances en cours à cette date.

Participation pour réalisation de parcs publics de stationnement / travaux sans formalité administrative

(Rép. Min : JO Sénat du 23.9.10)

Les bénéficiaires d'un permis ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable peuvent être tenus de s'acquitter d'une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement s'ils ne peuvent satisfaire aux obligations imposées par le Plan local d'urbanisme (PLU) en matière de réalisation de stationnement (CU : L.123-1-2 et L.332-7-1).

Un constructeur dont les travaux sont exemptés de toute formalité administrative n'est pas redevable du paiement de cette participation en l'absence de fait générateur que constitue le permis de construire ou la décision de non-opposition. Il reste cependant tenu de respecter les règles relatives au stationnement des véhicules fixées par le PLU et de prévoir la création des places prescrites par nombre de logements. A défaut, le constructeur doit limiter son réaménagement en fonction du nombre de places qu'il peut effectivement réaliser. Le non-respect des règles édictées par le PLU est sanctionnable tant pénalement que civilement.

PROFESSIONNELS

Diagnosticteurs techniques immobiliers / le commissionnement interdit

(décret du 11.10.10 : JO du 13.10.10)

La pratique du commissionnement dans le domaine du diagnostic technique immobilier est expressément interdite. Il s'agit d'assurer l'indépendance et l'impartialité du diagnostiqueur immobilier, en évitant de créer des situations de conflit d'intérêt. Ainsi, le diagnostiqueur (ou son employeur) ne peut accorder aucune rétribution ou avantage à une entité intervenant dans la vente ou la location du bien objet du diagnostic (loi du 2.1.70, dite "Hoguet" : art.1).

Il ne peut pas non plus recevoir une rétribution ou un avantage émanant d'une entreprise pouvant réaliser des travaux en rapport avec l'établissement du diagnostic.

Par ailleurs, chacun des documents remis par le diagnostiqueur au client (vendeur, propriétaire,...) doit désormais comporter une information sur la certification de ses compétences (CCH: R.271-3).

Des sanctions pénales sont déjà prévues (amende de 1 500 € portée à 3 000 € en cas de récidive) pour celui qui établit un diagnostic sans respecter les règles de compétences, d'organisation et d'assurance et les conditions d'impartialité et d'indépendance, et pour le vendeur qui, en vue d'établir un diagnostic, fait appel à une personne qui ne satisfait pas aux conditions précitées (CCH : R.271-4). Celles-ci sont généralisées et ne visent plus uniquement le vendeur, c'est-à-dire que les intermédiaires mandatés seront soumis aux mêmes sanctions.

Le décret est d'application immédiate.

Notons que la FNAIM appelait de ses vœux un renforcement de la réglementation de la profession de diagnostiqueur.

▼

DROIT GENERAL

Place du conciliateur dans l'organisation judiciaire (décret du 1.10.10 : JO du 3.10.10)

Inspiré du rapport Guinchard remis en juin 2008, le présent décret, dans son titre 1^{er} consacré à la conciliation et aux conciliateurs de justice, tend à développer et à faciliter leur activité tant avant toute action en justice qu'en cours d'instance.

Sont prévues notamment la généralisation à toutes les juridictions de la délégation de la conciliation à un conciliateur de justice, la désignation par le premier président de la Cour d'appel d'un magistrat coordinateur ou encore la simplification du formalisme de renvoi vers un tel bénévole. Ces dispositions sont applicables à compter du 1^{er} décembre 2010.

▼

COLLECTIVITES LOCALES

Réforme de la politique de la ville / prolongation des CUCS

(lettre du secrétariat d'Etat chargé de la politique de la ville, discours du Premier ministre du 8.11.10)

A l'occasion de l'installation du nouveau conseil national des villes, le 25 mai dernier, le premier Ministre avait indiqué que la réforme de la géographie prioritaire de la politique de la ville n'était pas envisageable avant que la réforme territoriale ne soit largement engagée, et, qu'à ce titre, les contrats urbains de cohésion sociale seraient donc prolongés dans la loi de finances 2011 et une expérimentation menée (cf. [Habitat Actualité n° 116](#)).

Lors d'un récent discours, prononcé à Garges-lès-Gonesse, le Premier Ministre a indiqué que la génération actuelle des CUCS serait en fait prolongée jusqu'en 2014, actant la concordance du calendrier des futurs contrats de ville avec celui des élections municipales, afin de permettre aux maires de s'engager sur la durée de leur mandat. Les CUCS expérimentaux, intégrant des crédits de droit commun seront mis en oeuvre dans une trentaine de sites et non une cinquantaine comme prévu initialement. En outre, dès 2011, le gouvernement engagera "une réflexion cruciale pour établir les critères de sélection qui présideront à la future géographie de la politique de la ville et qui permettront de concentrer les moyens sur les quartiers qui en ont le plus besoin".

Un récent rapport parlementaire sur l'évaluation des aides aux quartiers défavorisés (F.Pupponi et F.Goulard, Assemblée Nationale, 21 octobre 2010), réalisé au nom

du comité d'évaluation et de contrôle des politiques publiques, s'intéresse d'ailleurs aux moyens et actions en faveur des personnes en difficulté, aux zonages et aux effets de la politique de la ville et en constate les limites, soulignant que "si l'on considère les obligations de la loi du 1^{er} août 2003 formulée en termes de réduction des inégalités sociales et d'écart de développement, la situation actuelle n'est dans l'ensemble pas meilleure qu'en 2003", même si de très nombreux aspects positifs sont à souligner.

Prévention de la délinquance

(circulaire interministérielle DHUP/DLPAJ/SGCIV du 6.9.10)

Une circulaire interministérielle, relayée par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine, qui a de son côté adressé une lettre d'application aux délégués territoriaux, impose la réalisation d'études de sûreté et de sécurité publique lors des opérations de rénovation urbaine. Sont concernés les 215 quartiers prioritaires de la politique de la ville et l'ensemble des opérations susceptibles de présenter des risques ou des incidences sur la protection des personnes et des biens. L'ANRU recommande aux opérateurs de faire appel, dès le lancement de l'étude, aux référents sûreté de la Police nationale ou de la Gendarmerie nationale. Les préconisations architecturales et urbaines issues des études pourront concerner la fréquentation des espaces, la fluidité des circulations, la résidentialisation des logements. Les préconisations techniques prendront en compte la protection des accès, le développement des équipements de vidéoprotection, la qualité de l'éclairage.

Statut et réglementation des habitats légers de loisirs

(Rapport JL. Leonard et P. Got, Assemblée Nationale, 29 septembre 2010)

Le rapport dresse un état des lieux extrêmement précis de la situation des habitats légers de loisirs, qualifiant son évolution de dérive ; la diversification de l'offre de l'habitat de loisirs (terrains aménagés, parc résidentiels de loisirs, villages de vacances classés en hébergement léger...) et le développement de nouveaux modes d'hébergement de loisirs (caravane, mobile-home ou résidence mobile de loisirs qui tend à s'apparenter à une simili résidence-secondaire...) engendrent en effet des difficultés croissantes, notamment en termes de sédentarisation progressive d'une partie de l'habitat de loisirs. Le rapport distingue à cet égard différents cas de figures de cette sédentarisation, soit "le camping de fin de semaine", le "camping résidentiel de vacances" mais aussi l'habitat précaire des personnes qui n'ont pas les moyens de se loger ailleurs.

Le phénomène de transformation d'un hébergement de plein air en habitat permanent touche certaines stations touristiques, où "il n'est pas rare de voir arriver dans les centres communaux d'action sociale, au début de la saison touristique, des demandes de logement

concernant ces personnes, qui hébergées en basse saison dans les terrains de camping, en sont alors chassées au profit des vacanciers". Cette population extrêmement difficile à recenser se situerait aujourd'hui entre 70.000 et 120.000 personnes (étudiants, travailleurs saisonniers, ouvriers de chantiers, personnes en recherche d'emploi entre autres). On y trouverait également près de 20.000 enfants. Dans le pourtour des villes universitaires, des étudiants seraient également concernés.

Compte-tenu de l'interdiction d'accueil, sur les terrains aménagés d'une clientèle qui y élit domicile, ainsi que de l'interdiction d'une occupation permanente d'un habitat léger de loisirs, le rapport constate que cette double règle de domiciliation et d'occupation est mise à mal par la pratique et s'avère particulièrement difficile à contrôler. Si la pérennisation de l'habitat léger de loisirs comme mode d'hébergement permanent procède de la responsabilité de certains gestionnaires de structures collectives initialement dédiées à une activité touristique ouverts à l'année, "peu regardants dans un premier temps sur les modalités d'occupation et qui peuvent se retrouver par la suite débordés par des situations de fait", le rapport souligne que ne peut être exclu le choix de ce mode d'habitat ou, tout au moins, le fait qu'il ne soit pas totalement subi. Pour endiguer ce phénomène, les auteurs formulent différentes propositions dont le recensement de l'habitat permanent dans les campings précaires mais aussi le pouvoir donné aux maires d'ordonner une fermeture annuelle obligatoire des terrains de camping ainsi que l'obligation faite à tout propriétaire de mobile-home de déclarer celui-ci auprès du maire de la commune où il est installé.

Au-delà de la seule question de l'habitat précaire, le rapport met parfaitement en lumière les lacunes de la réglementation et évoque les "points de crispation" qui font obstacle à l'amélioration de la situation, à savoir les relations contractuelles sur les terrains aménagés (multiplication des contentieux entre gestionnaires de terrain et particuliers autour des résidences mobiles), le risque de parcellisation de campings (achat d'emplacements de terrains de camping par des particuliers) et la question de la fiscalité de l'habitat léger de loisirs. Dans cette perspective, l'essentiel des treize propositions du rapport vise à clarifier ou compléter le cadre réglementaire actuel. Outre les deux propositions déjà citées (cf. supra), les rapporteurs proposent de modifier la partie réglementaire du code de l'urbanisme pour empêcher la parcellisation des terrains de camping et les pratiques assimilées ; dans le même esprit de clarification, le contrat passé entre l'exploitant du terrain de camping et le propriétaire de mobile-home devrait obligatoirement comporter des clauses portant sur sa durée, ses conditions de renouvellement ou de résiliation, son prix, la définition des normes applicables et l'appréciation de la vétusté de l'installation.

Taxe d'enlèvement des ordures ménagères

(instruction du 28.10.10 : BOI du 5.11.10)

L'instruction du 28 octobre 2010 précise les modalités d'institution de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, notamment en cas de création d'un établissement public de coopération intercommunale.

Les collectivités locales peuvent financer les dépenses correspondant à la collecte et au traitement des ordures ménagères par le biais de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM).

Cette taxe doit être instituée par délibération avant le 15 octobre d'une année pour être perçue à compter du 1^{er} janvier de l'année suivante.

En cas de création d'un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre ou de fusion d'EPCI, cette date est reportée au 15 janvier de l'année qui suit celle de la création ou de la fusion, pour une perception dès le 1^{er} janvier de l'année suivant celle de la création ou de la fusion.

L'instruction fiscale commente deux assouplissements récents relatifs à l'instauration de la TEOM :

- les EPCI à fiscalité propre qui bénéficient d'un transfert de la compétence d'élimination et de valorisation des déchets des ménages (CGCT : L.2224-13) après le 15 octobre d'une année, peuvent néanmoins instituer la TEOM jusqu'au 15 janvier de l'année qui suit celle du transfert (loi de finances rectificative pour 2009 du 30.12.09 : art.45) ;
- en l'absence de délibération instituant la TEOM par un EPCI issu d'une fusion avant le 15 janvier de l'année qui suit celle de la fusion, le régime précédemment applicable est maintenu durant les deux années suivant la fusion, au lieu d'un an auparavant (loi de finances 2010 du 30.12.09 : art.98).



PROPOSITIONS, PROJETS

Réforme des collectivités

territoriales (promulgation prochaine)

Le texte définitif a été adopté par l'Assemblée Nationale le 17 novembre 2010.

L'évolution de l'intercommunalité et la répartition des compétences entre collectivités locales sont deux volets de la loi de réforme des collectivités territoriales particulièrement importants pour les politiques du logement.

Volet intercommunalité de la réforme

Outre un volet intercommunal important qui fixe au 1^{er} juin 2013 la date d'achèvement et de rationalisation de l'intercommunalité, la réforme modifie les seuils de création pour les communautés urbaines et les communautés d'agglomération (respectivement 450 000 et 30 000 habitants, quand la CA comprend le chef lieu du département au lieu des 500 000 et 50 000 en vigueur). La loi crée également de nouvelles catégories d'établissement public de coopération intercommunale dénommée "métropole" et "pôle métropolitain". Enfin, des communes nouvelles peuvent être créées en lieu et place de communes contiguës, à la demande de conseils municipaux, d'un EPCI ou d'un préfet. La création d'une commune nouvelle nécessitera toutefois soit l'accord de tous les conseils municipaux des communes concernées, soit l'accord des électeurs de chacune de ces communes, consultés par référendum. Aucune commune ne pourra être intégrée sans son accord au sein d'une commune nouvelle.

► *La métropole (ne s'applique pas à l'Ile-de-France)*

Ce nouvel établissement public de coopération intercommunale, qui se substitue de plein droit aux EPCI inclus en totalité dans son périmètre regroupera des communes d'un seul tenant et sans enclave, représentant au moins 500 000 habitants. Les EPCI qui forment un ensemble de plus de 500.000 habitants à la date de création et les communautés urbaines de poids démographique inférieur (instituées en 1996 par la loi relative aux communautés urbaines) peuvent obtenir le statut de métropole. La métropole percevra la totalité de la fiscalité locale et des dotations de l'Etat sur son territoire, sauf la taxe foncière.

La métropole regroupe des communes qui "s'associent au sein d'un espace de solidarité pour élaborer et conduire ensemble un projet d'aménagement et de développement économique, écologique, culturel et social de leur territoire, afin d'en améliorer la compétitivité et la cohésion". La métropole exerce de plein droit, en lieu et places des communes membres de nombreuses compétences :

- au titre de *l'aménagement de l'espace métropolitain*, figurent le schéma de cohérence territorial et le schéma

de secteur (plan local d'urbanisme et documents d'urbanisme en tenant lieu, création et réalisation de zones d'aménagement concerté, constitution de réserves foncières), l'organisation, sous certaines réserves, des transports urbains et la prise en considération d'un programme d'aménagement d'ensemble ainsi que la détermination des secteurs d'aménagement au sens du code de l'urbanisme ;

- au titre de *la politique locale de l'habitat*, figurent le programme local de l'habitat (PLH), la politique du logement (aides financières au logement social, actions en faveur du logement social, actions en faveur du logement des personnes défavorisées), l'amélioration du parc immobilier bâti, la réhabilitation et la résorption de l'habitat insalubre ;

- au titre de *la politique de la ville*, sont mentionnés les dispositifs contractuels de développement urbain, de développement local et s'insertion économique et sociale ainsi que les dispositifs locaux de prévention de la délinquance.

► *Le pôle métropolitain (ne s'applique pas à l'Ile-de-France)*

Il regroupe des EPCI à fiscalité propre formant un ensemble de plus de 300 000 habitants dont un de plus de 150.000 (50 000 habitants dans les zones frontalières). La continuité territoriale entre les EPCI n'est pas exigée. Ce pôle a pour objet des actions d'intérêt métropolitain en matière de développement économique, de promotion de l'innovation, de la recherche, de l'enseignement supérieur, de la culture d'aménagement de l'espace par la coordination des SCOT et le développement des infrastructures et des systèmes de transport.

Répartition des compétences

La loi reporte au 1^{er} janvier 2015, au lieu du 1^{er} janvier 2012, initialement prévu, la suppression de la clause de compétence générale aux départements et aux régions, et par là-même l'interdiction de financements croisés. La clause de compétence générale, qui est maintenue pour les communes, permet à une collectivité de s'occuper d'un domaine qui n'est pas forcément de son ressort, comme par exemple le logement.

Après leur entrée en vigueur, ces dispositions devront faire l'objet d'une évaluation après 3 ans d'application et de propositions de mesures d'adaptation nécessaires le cas échéant.

A l'exception des dispositions concernant la désignation des conseillers communautaires (ou métropolitains) et de celles relatives à la composition de l'organe délibérant et du bureau des EPCI à fiscalité propre, la réforme territoriale est d'application immédiate, y compris en Ile-de-France.

Affichage performance énergétique / annonces immobilières de vente ou de location (projet de décret)

La loi ENE du 12 juillet 2010 (cf. [Etude ANIL "Loi portant engagement national pour l'environnement, dite "grenelle 2", juillet 2010](#)) a prévu la généralisation de l'affichage de la performance énergétique dans les annonces immobilières à compter du 1^{er} janvier 2011 (CCH : L.134-4-3). Cette mesure conduira les propriétaires à faire réaliser un diagnostic de performance énergétique (DPE) dès la diffusion de l'annonce de vente ou de location.

Les annonces de vente ou de location d'un bien immobilier publiées dans la presse devront mentionner la classe de performance énergétique (lettre entre A et G), précédée de la mention "Classe énergie".

Les annonces publiées en vitrine d'agence immobilière ou sur les sites Internet professionnels devront afficher l'étiquette énergie, en couleur, sur au moins 5% de la surface du support de l'annonce (soit 5,5 x 5,5 cm pour un format A4) ou 180 x 180 pixels sur un écran d'ordinateur.

En l'absence d'affichage de la performance énergétique dans l'annonce immobilière, le projet de décret ne prévoit aucune sanction particulière. Les règles du code civil relatives au dol s'appliqueront à condition de prouver que les informations dissimulées auraient conduit l'acquéreur à ne pas contracter ou à le faire à un prix moindre (code civil : art.1116). Dans ce cas, l'acquéreur pourrait tenter une action en nullité de l'acte ou en réduction du prix. Sur le plan pénal, un grief de publicité mensongère pourrait être révélé par les services des fraudes et être puni de 2 ans d'emprisonnement et de 37 500 € d'amende (code pénal : L.213-1).

Projet de loi d'orientation et de programmation pour la performance de la sécurité intérieure

Ce projet qui sera en discussion en deuxième lecture à l'Assemblée Nationale à compter du 23 novembre 2010 traite deux questions qui concernent le logement : la transmission à la police des images issues de la vidéosurveillance dans les copropriétés et l'assouplissement de la procédure d'expulsion des squatters qui pourrait se faire sans passer par le juge.



FENETRE SUR...



LES ACTEURS

Plan Bâtiment Grenelle : Philippe Pelletier

Le Premier ministre a reconduit pour 18 mois, soit jusqu'au 31 juillet 2012, la mission de pilotage du Plan Bâtiment Grenelle qu'il avait confiée à Philippe Pelletier en janvier 2009 : il appartiendra à Philippe Pelletier de poursuivre les objectifs initiaux et d'amplifier les actions déjà engagées tout en portant une attention particulière aux chantiers suivants :

- le suivi de la mise en oeuvre de la RT 2012, son appropriation par les professionnels et son impact sur le marché et la qualité de la construction ;
- la montée en puissance recherchée de l'éco-prêt à taux zéro ;
- la mobilisation renforcée des acteurs publics et privés au titre de la rénovation de leur patrimoine, notamment à travers le déploiement de contrats exemplaires de performance énergétique ;
- l'émergence d'une offre organisée de rénovation énergétique dans les différents segments du parc immobilier ;

- le développement de la recherche et la diffusion de l'innovation, ainsi que le soutien des initiatives visant à renforcer le financement des PME innovantes dans le secteur du bâtiment ;
- l'amélioration de la confiance entre les professionnels de la construction et les utilisateurs des bâtiments, par la mise en cohérence de signes de qualité forts et lisibles ;
- le déploiement des actions sur l'ensemble du territoire, en lien avec les collectivités territoriales.

CSN : Benoit Renaud

Me Benoit Renaud, 46 ans, notaire à Lunéville (Meurthe-et-Moselle) a été élu président du Conseil supérieur du notariat le 27 octobre 2010. Pendant ses 2 années de mandat, il souhaite notamment augmenter le nombre de notaires pour répondre à la complexité croissante des actes et "inscrire l'acte authentique sur support électronique au centre des évolutions de la dématérialisation sécurisée, qui verra aussi la mise en forme de la gestion électronique à distance du dossier client".

OLAP : Sabine Baietto-Beysson

Par délibération du conseil d'administration du 12 octobre 2010, Sabine Baietto-Beysson, inspectrice générale de l'administration du développement durable, a été nommée présidente de l'OLAP, Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne. Sabine Baietto-Beysson a occupé de nombreux postes dans les secteurs du logement et de l'aménagement dont

récemment la direction générale de l'Anah. Elle succède à Christian Parent, ingénieur général des Ponts et chaussées honoraire, qui a souhaité mettre un terme à son mandat pour des raisons personnelles.



LES INSTITUTIONS

De la FPC à la FPI

Pour accompagner l'évolution des activités des promoteurs dont les compétences et les savoir-faire se sont élargis à la gestion de biens, à l'aménagement et à la rénovation, la Fédération des promoteurs-construc-teurs de France change d'identité pour devenir la Fédération des promoteurs immobiliers de France(FPI).

Premier contrat local du programme "Habiter mieux" dans le Bas-Rhin

Benoist Apparu, secrétaire d'Etat chargé du logement et de l'urbanisme a signé, le 26 octobre 2010, dans le département du Bas-Rhin, le premier contrat local du programme "Habiter mieux" de lutte contre la précarité énergétique, en présence de **Dominique Braye**, président de l'Anah, Agence nationale de l'habitat, de **Guy-Dominique Kennel**, président du Conseil général du Bas-Rhin et **Patrick Liébus**, président de la

Confédération des artisans et petites entreprises du bâtiment.

En quelques années la part des dépenses d'énergie dans le logement a fortement augmenté. Selon l'enquête nationale logement de 2006 quelques 3 400 000 ménages consacrent plus de 10% de leurs ressources à payer leurs factures d'énergie. Les personnes en précarité énergétique sont le plus souvent dans le parc privé et 62% d'entre elles sont propriétaires. Ces ménages, sont pour la plupart des ménages à faibles ressources, notamment en milieu rural et dans les petites agglomérations.

Le programme "Habiter mieux", (1,25 Milliards d'euros dont 500 millions d'euros au titre du Grand Emprunt, géré par l'Anah, a pour objectif de rénover, sur la période 2010-2017, les logements de 300 000 ménages modestes en situation de forte précarité énergétique.

La signature du premier contrat local du programme "Habiter mieux" s'inscrit dans le cadre de la convention Etat/Anah du 14 juillet 2010 (cf. [Habitat Actualité n° 117](#)) et de la création du fonds national d'aide à la rénovation thermique (FART), va permettre au département du Bas-Rhin de rénover 600 logements en trois ans, soit dix fois plus qu'aujourd'hui. Il permettra d'assurer à des ménages très modestes un financement de travaux de l'ordre de 10 000 €. Cette première signature du programme "Habiter mieux" sera suivie de plusieurs autres, l'Etat ayant pour objectif de couvrir l'ensemble du territoire national dans le courant de l'année 2011.



EDITION

Prévenir et faire face aux impayés de loyers / ANIL

Depuis une quinzaine d'années, les ADIL renforcent leurs actions d'information en direction des locataires en situation d'impayés, ou des bailleurs dont le locataire ne paie plus son loyer, afin de leur faire connaître leurs droits et les démarches à effectuer selon leur situation et le stade de la procédure.

Les ADIL ont mis en place cette année, à la demande du secrétariat d'Etat au logement, un numéro d'appel gratuit 0805 160 075 qui met le particulier en relation avec l'ADIL la plus proche de son domicile. Les ADIL ne peuvent pas régler toutes les situations, notamment répondre aux demandes de logement, mais elles peuvent, en liaison avec les partenaires (département, préfecture, bailleurs, CAF, travailleurs sociaux et associations), favoriser la mise en oeuvre des dispositifs existants qui sont largement méconnus. Selon la situation de la personne qui appelle (incident de paiement ponctuel, incapacité à reprendre les paiements, contestation de la dette) et l'état d'avancement de la procédure

(commandement de payer, assignation devant le juge, commandement de quitter les lieux), l'ADIL lui indique les démarches et aides adaptées. Au 27 octobre, 13 000 appels ont été comptabilisés sur le numéro d'appel gratuit. Une série de trois plaquettes éditée par l'ANIL s'adresse aux locataires pour les inciter à réagir vite aux différentes phases d'une procédure (à la réception d'un commandement de payer, d'une assignation à comparaître devant le tribunal, et d'un commandement de libérer les locaux).

Pour aider les bailleurs à prévenir les situations d'impayés et à rechercher une solution amiable dès les premiers signes de difficulté de paiement du locataire, l'ANIL a réédité une plaquette "Prévenir et faire face aux impayés ... les solutions amiables".

L'ensemble des ces plaquettes est diffusé par les ADIL et leurs partenaires intéressés qui sont aux contact des bailleurs (CAF, CMSA, collectivités locales, travailleurs sociaux...).

Prévenir les intoxications au monoxyde de carbone

Chaque année avec le début de l'automne et la reprise de la période de chauffage, les intoxications au monoxyde de carbone connaissent une recrudescence illustrée par le drame survenu récemment à Dijon. En 2008, l'Institut de

Veille Sanitaire a ainsi recensé, via son système national de surveillance, 1324 intoxications au monoxyde de carbone impliquant 3395 personnes. Une centaine de personnes décède d'une intoxication au monoxyde de carbone tous les ans.

Les intoxications sont le plus souvent liées à un défaut de fonctionnement sur un appareil à combustion (chaudière, cuisinière...), un manque d'aération et/ou de ventilation ou encore l'obstruction des grilles d'aération et des conduits de fumée. L'usage prolongé d'appareils de chauffage d'appoint et l'utilisation à l'intérieur des locaux de groupes électrogènes demeurent également des causes d'intoxications récurrentes, tout particulièrement en périodes de grand froid.

Pour éviter ces risques, un certain nombre de gestes de prévention doivent être adoptés et mis en pratique tout au long de l'hiver. Pour rappeler ces gestes simples mais essentiels, une nouvelle campagne de prévention sur les risques d'intoxication au monoxyde de carbone est lancée par les pouvoirs publics et l'Institut national de prévention et d'éducation pour la santé. Dans ce cadre, un dépliant "Le monoxyde de carbone : les intoxications concernent tout le monde... les bons gestes de prévention aussi" a été édité. Il est disponible notamment dans les ADIL.

Date de publication : 19/11/2010 N° ISSN : 09996-4304 Directeur de la publication : Bernard Vorms Comité de rédaction : Isabelle Couëtoux du Tertre, Emmanuelle Bily, Jean Bosvieux, Lucy Clec'h, Béatrice Herbert, Nicole Maury, Sylvie Merlin, Marie-Adeline Meunier, Antonin Ollivier, Sandrine Zerbib
--