



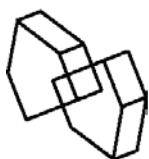
ANIL / HABITAT ACTUALITE

N° 122
Juillet
2011

SOMMAIRE

■ LE RESEAU			
Réélection du président de l'ANIL : Claude Jeannerot		2	
■ ETUDES & COMMENTAIRES			
<i>De l'ANIL et des ADIL</i>			
L'impact du PTZ+ : première étape de la mission confiée à l'ANIL		2	
<i>De nos partenaires</i>			
Les inégalités entre générations depuis le baby-boom	3	Rapport sur les loyers du parc privé 2010 (MEDDTL)	7
AQC : Sycodés 2011 et premiers retours d'expériences sur les BBC	3	Les allocataires du RSA au 31 mars 2011	8
Délégation des aides à la pierre	4	L'hébergement social (hors urgence) en établissement	8
Rapport Pelletier : pour une meilleure efficacité des aides à la performance énergétique	6	Panorama des domaines d'intervention des CCAS et CIAS	8
		Dépenses départementales d'action sociale en 2010	9
■ ACTUALITE JURIDIQUE			
<i>Financement</i>	10	<i>Copropriété</i>	16
<i>Fiscalité</i>	11	<i>Qualité de l'habitat</i>	18
<i>Location</i>	12	<i>Urbanisme</i>	20
<i>Démunis / Insalubrité</i>	13	<i>Professionnels</i>	21
<i>Contrats</i>	14	<i>Droit général</i>	21
<i>Assurance construction</i>	16	<i>Collectivités locales</i>	22
■ PROPOSITIONS, PROJETS			
Projet de loi de finances rectificative pour 2011			22
Améliorer et sécuriser l'exercice du droit de préemption			24
Protection et information des consommateurs			24
Renouvellement des baux en agglomération parisienne			25
Réforme territoriale			25
■ FENETRE SUR...			
<i>Les acteurs</i>		<i>Les institutions</i>	
Alexis Rouque, directeur de cabinet de Benoist Apparu	26	Comité de suivi Dalo	27
Jean Gaeremynck, président de l'ANPEEC	26	APAGL : nouvelles conventions	27
■ EDITION			28

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



LE RESEAU

Claude Jeannerot réélu président de l'ANIL

Le conseil d'administration de l'ANIL réuni le 12 juillet, a réélu à l'unanimité à sa présidence, **Claude Jeannerot**, sénateur, président du Conseil Général et de l'ADIL du Doubs. Président de l'ANIL depuis 2005, Claude Jeannerot représente l'Association des Départements de France.

Ont été élus ou réélus, également, à l'unanimité :

Vice-présidents de l'ANIL :

- **Thierry Bert**, délégué général de l'Union Sociale pour l'Habitat ;
- **Bernard Capron**, administrateur représentant la CGPME à l'Union des Entreprises et des Salariés pour le Logement ;
- **Jean-Louis Deroussen**, président de la Caisse Nationale des Allocations Familiales ;
- **François Fondard**, président de l'Union Nationale des Associations Familiales.

Secrétaire du Bureau : **Etienne Crépon**, directeur de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages au Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement.

Trésorier : **Eric Comparat**, administrateur de l'Union Nationale des Associations Familiales.

Président de la Commission pour l'agrément des ADIL :

Frédéric Marinacce, directeur des politiques familiale et sociale de la Caisse Nationale des Allocations Familiales.

Lors de ce Conseil, Etienne Crépon a tenu "à redire de la façon la plus solennelle" l'importance qu'attache l'Etat à l'ANIL et au réseau des ADIL, le droit à l'information au logement étant un "préalable indispensable au droit au logement opposable".

Le conseil d'administration de l'ANIL a donné un avis favorable à l'agrément par l'Etat d'une nouvelle Agence Départementale d'Information sur le Logement en **Haute-Corse**, présidée par **Joseph Castelli**, président du Conseil général. Avec l'ADIL de la Haute Corse qui ouvrira prochainement au public à Bastia, 76 départements offrent à leurs habitants les services d'une ADIL.



ETUDES & COMMENTAIRES



DE L'ANIL ET DES ADIL

L'impact du PTZ + : première étape de la mission confiée à l'ANIL

Nathalie Kosciusko-Morizet, ministre de l'Ecologie, du Développement Durable et du Logement et **Benoist Apparu**, secrétaire d'Etat au Logement ont présenté le 12 juillet, le premier bilan du PTZ+, six mois après l'entrée en vigueur de la réforme qui visait notamment à mieux l'adapter aux zones où les besoins sont les plus importants, à le rendre universel tout en solvabilisant davantage les familles et à encourager l'amélioration de la performance énergétique ([dossier de presse](#)).

A cette occasion, **Bernard Vorms**, directeur général de l'ANIL a été invité à présenter le premier document sur les effets du PTZ+ qu'il a remis au secrétaire d'Etat au Logement dans le cadre de la mission de suivi du PTZ qui lui a été confiée au début de l'année.

Ce document ([Impact du PTZ+](#)) constitue la première étape d'une mission dont l'objet est d'observer l'impact éventuel du PTZ+ sur le coût des opérations et sur les prix des logements, mais aussi d'analyser son influence

sur les procédés de commercialisation des logements et des prêts et plus généralement à l'adaptation de l'appareil de production à cette évolution des modalités de l'intervention publique. Pour tenir compte de la diversité des marchés, ce travail profitera de l'ancrage local des ADIL, qui réunissent les principaux acteurs du logement de leur département. Il bénéficiera également du concours de la SGFGAS et de celui l'association DINAMIC¹ créée par le notariat pour parfaire la connaissance des prix des logements.

Le démarrage de la mission intervenant en même temps que la mise en place du PTZ+, le choix a été fait de publier au fur et à mesure de leur production des éclairages sur les différents sujets qui feront l'objet d'une investigation systématique. L'objet de ce premier document est d'établir un état des lieux de l'accession au 1^{er} janvier 2011, de rappeler les enjeux de la réforme et de préciser les délais nécessaires pour obtenir des chiffres significatifs sur les différents segments de la filière de l'accession. Il définit la problématique autour de laquelle s'ordonneront les différentes publications.

Depuis la mise en place du PTZ, les conditions de l'accession à la propriété ont changé. La période 1995-2008 a en effet été marquée par le doublement des prix en euros constants, phénomène favorisé par la baisse

¹ Association DINAMIC / Développement de l'information notariale sur l'activité des marchés immobilier et de la conjoncture, créée à la suite d'un rapport demandé au CNIS par Christine Lagarde, ministre de l'Economie, et de Benoist Apparu, secrétaire d'Etat au Logement.



DE NOS PARTENAIRES

des taux d'intérêt et l'allongement des durées des prêts. Cependant, l'étude conduite à partir du fichier de la SGFGAS ne permet pas d'établir, pendant la période de référence, de corrélation entre les phénomènes de hausse de prix et les modifications du dispositif d'aide à l'accession. Il reste que l'effort financier nécessaire pour accéder à la propriété a fortement augmenté, surtout pour les primo-accédants. La crise financière s'est traduite par une chute brutale du nombre de transactions, mais à la différence des accédants anglais, espagnols, et états-uniens, les français n'ont pas été déstabilisés par la crise immobilière. Malgré l'augmentation du chômage, les défaillances d'emprunteurs sont restées rares. L'une des raisons de cette résistance réside sans doute dans le bon fonctionnement du système français de financement, très protecteur pour les emprunteurs. L'appétence pour la propriété ne s'est pas démentie et, grâce notamment au Pass-Foncier combiné avec la majoration temporaire du PTZ, la primo-accession a largement contribué au soutien de l'activité dans le cadre du plan de relance consécutif à la crise de 2008.

▪ La principale faiblesse du PTZ tenait à sa difficulté à favoriser les opérations dans les zones où la demande est la plus pressante. Les prix du foncier et les coûts de construction y sont plus élevés que sur les marchés détendus. Le PTZ+, outre la simplification qu'il apporte, a donc pour objet de favoriser l'accession et surtout l'offre nouvelle en zone dense, mais aussi de mieux solvabiliser les familles avec enfants et de prendre en compte les objectifs du Grenelle de l'environnement.

▪ Les premières estimations montrent qu'en termes d'effectif brut, la demande est au rendez-vous et que le PTZ+ bénéficie d'ores et déjà d'une bonne notoriété. Toutefois, un recul suffisant sera nécessaire pour apprécier son impact quantitatif et spatial. Cela d'autant qu'en 2010, la distribution du PTZ a été marquée par de fortes fluctuations conjoncturelles et qu'une éventuelle réorientation de l'offre des promoteurs vers l'accession sociale nécessitera un certain délai. L'impact sur le marché de la maison individuelle neuve en diffus, dont le processus de production est plus court, et sur les acquisitions de logements anciens devrait être plus rapide.

La prochaine publication portera sur l'exploitation des résultats des prêts accordés au cours du premier trimestre 2011.

Suivront, des analyses sur :

- le prix des biens financés à l'aide d'un PTZ par zone, comparés avec les prix de l'ensemble des transactions pour ce qui concerne l'ancien ;
- la classe énergétique des opérations, comparée à l'ensemble des transactions pour ce qui concerne l'ancien et son impact sur les prix (valeur verte) ;
- les plans de financement des opérations bénéficiant d'un PTZ+ ;
- l'évolution des aides des collectivités locales ;
- l'impact du PTZ+ sur la localisation des constructions et sur les formes constructives.

Les inégalités entre générations depuis le baby-boom

Marie-Emilie Clerc, Olivier Monso et Erwan Pouliquen,
L'économie française, édition 2011, INSEE

Les générations nées à partir de 1950 n'ont pas bénéficié des mêmes progrès générationnels que leurs devancières. C'est un phénomène maintenant bien connu, mais complexe à analyser, car, d'une part, il se manifeste avec une intensité différente selon le critère étudié, d'autre part, les inégalités entre générations s'accompagnent d'inégalités intra-générationnelles. Le dossier de l'INSEE l'examine selon trois dimensions : l'accès à la formation puis à l'emploi, le niveau de vie et l'accession à la propriété.

Sous ce dernier angle, l'analyse sur une longue période permet de distinguer trois grandes phases : une phase de diffusion rapide de la propriété jusqu'aux générations nées avant 1950, puis une régression due à la dégradation du contexte macro économique (stagnation du pouvoir d'achat, hausse des taux d'intérêt réels due au ralentissement de l'inflation et augmentation du chômage) au cours des années 80, époque où les personnes nées entre 1950 et 1960 atteignaient la trentaine. Les conditions ne s'étant pas améliorées au cours des années 90, la progression de la part des propriétaires occupants s'est interrompue, pour ne reprendre qu'au début des années 2000. Ce sont les jeunes qui ont été affectés par cette évolution, la proportion de propriétaires continuant à augmenter chez les plus de 55 ans et restant stationnaire chez les 45-54 ans.

Les années 2000 voient ce mouvement s'inverser : la proportion de propriétaires croît de nouveau fortement chez les plus jeunes, notamment les cadres et les professions intermédiaires. Il semble que la baisse des taux d'intérêt soit à l'origine de cette reprise. Cependant, la hausse des prix a eu pour conséquence l'accroissement des inégalités intra-générationnelles, au détriment des ouvriers et des employés. En outre, "le fossé s'est creusé, depuis les années 80, entre les générations qui avaient de longue date acquis un logement et celles qui étaient (ou arrivaient) à l'âge d'y accéder". Ce constat confirme la polarisation accrue entre le statut de locataire et celui de propriétaire, mise en évidence par plusieurs études convergentes. Si les conditions moyennes de logement continuent de s'améliorer, le poids des dépenses de logement s'accroît pour les locataires les plus modestes, dont les chances d'accéder à la propriété s'amenuisent.

Aqc : sycodés 2011 et premiers retours d'expériences sur les BBC

L'Agence Qualité Construction a récemment rendu publics deux nouvelles études :

■ Le tableau de bord Sycodés 2011

Créé en 2006 par l'Observatoire de la qualité de la construction et publié chaque année par l'AQC, le Tableau de bord Sycodés suit les évolutions de la non-qualité et en mesure le coût. Aujourd'hui riche de près de 310 000 désordres, "[Sycodés 2011](#)" fait apparaître les constats suivants :

- pour les désordres concernant les bâtiments récents construits depuis 2009, les coûts moyens de réparation augmentent. En 2006, le coût moyen était de 5 480 €, il s'élève aujourd'hui à 6 530 €. Si cette évolution est difficile à interpréter dès aujourd'hui, elle implique une vigilance à l'avenir ;
- à l'inverse, si l'on examine la période d'apparition des désordres (2009-2010) pour les bâtiments construits antérieurement, le coût de réparation baisse. De 5 750 € en 2006, il s'élève aujourd'hui à 4 580 € ;
- une baisse générale des indicateurs qui se poursuit, liée :
 - . à une meilleure qualité technique de certains ouvrages (intégration du retour d'information sur les risques les mieux connus, mise en place de procédures de qualité, utilisation de produits certifiés... ;
 - . à un glissement de la prise en charge de certaines pathologies dans le cadre des garanties, des SAV... ;
 - . et toujours à une baisse des recours à l'expertise ;
 - . un contexte économique influent ;
 - . un niveau des prix impactant également sur la non-qualité - ou la qualité ;
- une hiérarchisation des pathologies qui reste identique ; le Tableau de bord contient de nouvelles informations sur les causes techniques associées aux désordres.

■ Bâtiments BBC : premiers retours d'expériences

L'AQC a présenté fin mai les résultats d'une étude qu'elle a menée, en lien avec la DHUP, sur "Les risques de non-qualité associés à une opération à basse consommation énergétique". Il s'agit d'une analyse des premiers retours d'expériences d'acteurs précurseurs dans le domaine, à partir d'un enquête terrain dans quatre régions (Bretagne, Languedoc-Roussillon, Franche-Comté, Rhône-Alpes) portant sur 30 opérations parmi "les bâtiments démonstrateurs Prebat", essentiellement neufs, aussi bien tertiaires que résidentiels.

Les résultats ont été détaillés par lots techniques et structurés clairement entre dysfonctionnements et bonnes pratiques.

Plusieurs facteurs de non-qualité ont été discernés, parmi eux :

- une insuffisance d'information des professionnels et des problèmes de savoir-faire ;
- des défauts de conception : notamment l'absence de prise en compte de l'entretien du bâtiment ;
- une réelle et nouvelle problématique d'interfaces à plusieurs niveaux ;
- un manque de sensibilisation des usagers...

De nombreuses pistes d'amélioration ont ainsi été dégagées par cette enquête :

- la nécessaire intégration de l'expérience pratique des entreprises ;
- l'évolution des produits industriels ;
- l'optimisation des réglages ;
- l'instauration de tests à la réception des travaux ;
- un renforcement du savoir-faire des entreprises sur les nouvelles technologies ;
- un traitement des interfaces à organiser (sur les plans organisationnel, technique et contractuel) ;
- une adaptation du comportement des occupants.

Cette étude qui constitue une première étape implique nécessairement un développement de son échantillonnage, son ciblage (autres acteurs...) et la prise en compte des résultats d'autres enquêtes menées en parallèle par l'AQC.

La phase deux de l'enquête s'inscrira dans le programme d'accompagnement des professionnels du bâtiment "Règles de l'Art Grenelle Environnement 2012".

L'enquête est consultable sur le site de l'AQC :

<http://www.qualiteconstruction.com/observation/enquetes-pathologie.html>

■ Délégation des aides à la pierre

Deux récents rapports consacrés aux délégations de compétence dans le domaine du logement dressent, pour la période 2005-2009, un bilan positif, quoique sensiblement différent de cette innovation introduite par la loi Libertés et responsabilités locales du 13 août 2004, qualifiée de "dispositif original en droit français".

■ Le rapport de la Cour des Comptes (mai 2011)

► *La délégation : un dispositif attractif pour les collectivités*

À la lumière du nombre de conventions de délégation signées, la Cour estime que le volontariat, qui constitue le fondement et la novation du dispositif, s'est révélé d'emblée un principe attractif ; en 2010, 106 délégataires dont 78 intercommunalités composées quasi exclusivement de communautés urbaines ou d'agglomérations et 28 départements attribuent au nom de l'État les aides à la construction de logements locatifs sociaux et à la rénovation du parc privé ancien ; ils regroupent la moitié de la population métropolitaine.

► *La construction de logements sociaux : des résultats encourageants malgré des obstacles persistants*

Alors que la délégation des aides à la pierre s'est accompagnée de la volonté de l'État de relancer fortement l'effort de construction de logements locatifs sociaux, les résultats de la mobilisation des délégataires sont qualifiés d'encourageants, bien qu'ils ne puissent être analysés qu'en termes de logements financés et non de logements produits ou livrés. Entre 2005 et 2009, le nombre de logements sociaux a progressé de 52%, passant de 76 992 à 117 368 et la part de logements dits "très sociaux" (type PLAI) a connu une

augmentation forte, majoritairement financée par les zones sous délégation ; en 2009, les zones sous délégation ont contribué à l'offre globale à hauteur de 56%.

Au titre des points positifs, la Cour souligne également l'implication financière des délégataires dont le montant des contributions complémentaires dépasse celui de l'Etat fin 2008 (soit respectivement 1,76 milliard d'euros, y compris les abondements prévus pour la charge foncière, pour 1,44 milliard de versements attendus, soit 60% de l'enveloppe arrêtée au plan de cohésion sociale), ainsi que le développement d'outils efficaces de suivi et de consommation de crédits, mais aussi de connaissance du marché et des coûts. La Cour estime, en outre, que l'effet de levier de la délégation résulte aussi de la capacité des délégataires à entraîner une grande diversité de partenaires dans une dynamique partagée ; en témoignent, par exemple, les contrats d'objectifs passés avec les bailleurs publics dont les délégataires constituent la collectivité de rattachement, la mise en place de financements globalisés amenant la collectivité délégataire à jouer le rôle de rassembleur des contributions des partenaires dans une logique de tour de table.

En matière de foncier, la Cour porte au crédit des délégataires une politique foncière volontariste, soit par la constitution de réserves foncières en accord avec les communes, soit par le recours à des établissements publics fonciers, nationaux ou locaux, soit encore par l'attribution d'une aide financière, dite de compensation foncière ou encore par la mise en œuvre de solutions alternatives, notamment des acquisitions disséminées dans le parc existant ou à venir (ventes en état futur d'achèvement).

En dépit de ces évolutions, des difficultés subsistent, dont le manque de terrains à bâtir et leur coût croissant, l'augmentation des coûts de construction en raison d'une forte sollicitation des entreprises du bâtiment et du développement de nouvelles exigences environnementales. La Cour déplore également "l'inefficacité, dans les intercommunalités, du prélèvement pour insuffisance de logements sociaux sur les ressources fiscales des communes qui ne respectent pas l'objectif de 20% de logements sociaux (la loi SRU : art.55). Les effets du prélèvement sont atténués en amont par la prise en compte, en tant que logements sociaux, des logements PLS, qui s'adressent cependant à des publics non prioritaires. Ils sont aussi limités en aval, car une commune membre d'une intercommunalité, délégataire des aides à la pierre ou non, quand elle doit acquitter le prélèvement, le verse à l'intercommunalité qui est alors tenue de lui en reverser une partie au titre de la dotation de compensation".

► *Les conclusions de la Cour des Comptes : le futur de la délégation, les préconisations...*

Alors que les conventions sont aujourd'hui entrées en phase de renouvellement, de 2011 à 2013-2014, les candidatures nouvelles sont peu nombreuses ; d'une

part "la réforme des collectivités territoriales tend à favoriser l'attentisme", d'autre part les délégataires s'inquiètent de l'évolution de leurs moyens propres et ne disposent plus de la visibilité annuelle que leur avait assurée la loi de programmation pour la cohésion sociale. Le maintien d'une organisation qui laisse pour l'essentiel aux communes les compétences en matière d'urbanisme et de foncier accentue, selon la Cour des Comptes, "le caractère inachevé de la construction", le dispositif semblant toutefois revêtir un caractère irréversible, compte tenu notamment de la refonte de l'administration déconcentrée et de la réduction concomitante des moyens humains et des compétences techniques de l'Etat. "Le cœur du débat porte sur l'opportunité d'instituer de véritables autorités locales organisatrices de l'habitat, regroupant des compétences aujourd'hui réparties entre diverses collectivités". La Cour des Comptes, soulignant le fort engagement humain et financier des collectivités locales qui ont su inventer de nouvelles coopérations à un échelon territorial pertinent, formule dix préconisations opérationnelles pour lever certains freins à l'action des délégataires, dont :

- l'inscription des délégations de l'Etat dans une programmation pluriannuelle fixant des objectifs globaux et des moyens financiers prévisionnels ;
- la révision des systèmes d'information ministériels pour connaître en continu et précisément les résultats obtenus dans les zones sous délégation et hors délégation en termes de logements effectivement réalisés, ainsi que l'effort financier propre des délégataires ;
- favoriser le transfert aux intercommunalités des compétences en matière d'urbanisme ;
- le retrait de l'assiette du calcul de la dotation de compensation du prélèvement sur les ressources fiscales des communes qui ne remplissent pas l'objectif de 20% de logements sociaux ;
- la fixation à l'Anah d'objectifs couvrant l'ensemble du champ des aides déléguées, qui puissent ainsi servir de fondement aux délégations.

■ **Le rapport du sénateur Philippe Dallier**

(Commission des finances, I.6.11)

► *Un bilan positif mais une valeur ajoutée difficile à identifier*

Considérant le bilan quantitatif "plutôt positif", puisque la moitié environ des crédits d'aide à la pierre est aujourd'hui déléguée, le rapport fait également crédit à la délégation d'avoir eu "un effet d'entraînement certain sur les politiques du logement au niveau local" via la création de services spécifiques dans les collectivités, la mise en place de documents de programmation et l'effort financier des collectivités venant en complément de celui de l'Etat. S'appuyant sur les données des études ANIL/ADF et ANIL/Adcf², l'auteur rappelle que les aides

² [Etude ANIL/ADF "Les politiques du logement des départements depuis la loi Libertés et responsabilités locales"](#), septembre 2009.

propres mises en place par les seuls départements délégataires s'élèvent ainsi à 200 millions d'euros, pour 135 millions d'aides déléguées. Du côté des EPCI, les aides sont passées d'une moyenne d'environ cinq euros par habitant en 2005 à une fourchette de 20 à 30 euros en 2009.

En dépit de ce satisfecit, la Commission des finances estime que la valeur ajoutée du dispositif est "difficile à identifier précisément" et qu'il est difficile d'attribuer des mérites au mode de gestion en délégation quand la typologie des territoires concernés, souvent caractérisés par la tension du marché immobilier, peut conduire les collectivités à s'impliquer fortement. De manière un peu abrupte, l'auteur souligne qu'à la lumière des données statistiques disponibles, "les territoires où les aides à la pierre sont gérées par l'Etat n'ont pas de meilleurs ou de pires résultats que les conseils généraux ou EPCI délégataires".

► *Préconisations : redonner du sens et de la souplesse à la délégation*

Préalablement aux différentes préconisations visant à redonner du sens et de la souplesse à la délégation, l'auteur évoque un changement de contexte, propice à une remise en question de la délégation, notamment via la baisse de la programmation tant en nombre de logements qu'en crédits délégués, le recentrage des crédits sur les zones tendues et la révision de l'intervention de l'Anah vis-à-vis des propriétaires bailleurs. La commission des finances estime également que l'attractivité de la délégation s'est réduite, notamment avec la récente mise en place de la nouvelle convention-type (cf. [Habitat Actualité n° 121](#)).

Si les interrogations des délégataires sont nombreuses, un retour en arrière semble fort improbable, "ne serait-ce que parce qu'il ne semble pas possible pour l'Etat de reprendre à sa charge la gestion des aides à la pierre dans l'ensemble des territoires où il les a déléguées. La délégation de compétence est, sans doute, un mode de gestion qui se doit d'être valorisé, ne serait-ce que pour conforter le dialogue indispensable entre les administrations déconcentrées de l'Etat et les collectivités territoriales sur la question de l'habitat". Dans cette perspective, trois mesures principales sont préconisées :

- faire des délégations un critère de performance dans les documents budgétaires de la mission "Ville et logement" ;
- ouvrir des choix aux délégataires : le rapport évoque ainsi la possibilité de renoncer au caractère aujourd'hui systématiquement global des délégations, l'introduction d'une fongibilité entre parc public et parc privé, ou encore la possibilité d'adapter les orientations nationales au contexte local, notamment pour les aides de l'Anah ;

["Les politiques de l'habitat des communautés urbaines et d'agglomération depuis la loi Liberté et responsabilités locales"](#), synthèse d'une étude réalisée avec la collaboration de l'Assemblée des communautés de France, janvier 2011.

- rechercher un meilleur ajustement entre les délégations et la capacité de l'Etat à tenir ses engagements, l'écart croissant entre ces deux données portant un risque, pour les collectivités, de se trouver engagées au-delà des estimations initiales. Pour l'éviter, le rapport propose d'adopter le rythme des trois années glissantes pour les délégations d'aides à la pierre.

► *Délégation des contingents préfectoraux*

Le rapport de la Commission des finances s'attache également à mesurer les résultats obtenus par les délégations des contingents préfectoraux de réservation de logements sociaux (30% au plus des logements d'organismes HLM dont 5% au bénéfice des fonctionnaires), au profit des maires ou présidents d'EPCI qui disposent d'un PLH adopté, sous réserve de l'accord du préfet, seul juge de l'opportunité de cette délégation au regard des enjeux de la mise en œuvre du droit au logement (loi libertés et responsabilités locales du 13.8.04).

La délégation qui peut être totale ou partielle (exclusion des 5% de logements réservés aux fonctionnaires) ne concerne aujourd'hui que 85 communes, toutes situées en Ile-de-France, ainsi que l'agglomération de la région de Compiègne (Oise). Le bilan du dispositif se révèle pourtant très positif et semble donner satisfaction aux deux parties. A titre d'exemple, est annexée à la convention de délégation la liste des logements qui font l'objet de réservation au titre du contingent de l'Etat, ce qui garantit la qualité de leur identification et de leur suivi. De son côté, l'Etat conserve les moyens de contrôle du délégataire par rapport aux objectifs de mise en œuvre du droit au logement et échappe aux contraintes d'une gestion réalisée par le délégataire. Le rapport s'étonne donc de la réticence de l'Etat à ouvrir cette délégation à d'autres collectivités, au motif que cela pourrait nuire à la mise en œuvre du droit au logement opposable (Dalo). Il considère au contraire que le bilan positif de cette délégation plaide en faveur de sa généralisation.

Pour une meilleure efficacité des aides à la performance énergétique

Rapport Pelletier, 15 avril 2011

Répondant à la mission que lui ont confié, cet hiver **Nathalie Kosciusko-Morizet**, ministre de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement et **Benoist Apparu**, secrétaire d'Etat au Logement, **Philippe Pelletier**, avocat, président du comité stratégique du Plan Bâtiment Grenelle, leur a remis début juin son rapport "Pour une meilleure efficacité des aides à la performance énergétique des logements privés".

L'ambition du rapport est de "proposer une réforme du crédit d'impôt développement durable (CIDD) et de l'éco-prêt à taux zéro permettant, à coût maîtrisé pour les dépenses publiques, de dynamiser la rénovation énergétique des logements privés, notamment les actions les plus efficaces, afin de satisfaire aux objectifs

du Grenelle de l'Environnement". L'objectif est bien d'accélérer les travaux à forte performance énergétique, notamment en copropriété et d'assurer une "distribution fluide et dynamique des aides".

Parmi les 30 propositions élaborées de façon collective par plusieurs groupes de travail réunissant établissements de crédit, professionnels du bâtiment, gestionnaires, administrations, Ademe et ANIL, se trouvent notamment :

- Une progressivité du crédit d'impôt développement durable et un allongement de la durée de l'Eco Ptz en fonction de l'importance des travaux, ceci afin d'encourager les rénovations globales :

- . en cas de réalisation d'une seule action, seul un CIDD serait accordé ;

- . la réalisation d'un bouquet de travaux de deux actions, choisies parmi huit actions proposées, permettrait de bénéficier d'un éco-prêt à taux zéro d'un montant allant jusqu'à 20 000 € sur 10 ans maximum, et d'un crédit d'impôt de niveau supérieur à celui de la première situation ;

- . la réalisation d'un bouquet "haute performance" (choix d'une combinaison prédéfinie de trois actions) ou l'amélioration de la performance globale du logement permettrait de bénéficier d'un éco-prêt à taux zéro d'un montant allant jusqu'à 30 000 €, remboursé sur 15 ans maximum, et d'un crédit d'impôt de niveau supérieur à celui de la seconde situation.

- La fusion de la liste des équipements et matériels éligibles au CIDD et des actions de l'éco-prêt.

- La création d'un éco-prêt à taux zéro collectif délivré au syndicat de copropriétaires en fonction du nombre de logements éligibles, ce qui implique une réforme législative. Dans un premier temps, à titre expérimental, le recours à l'emprunt pour les syndicats de copropriétaires, pourrait être limité à l'éco-prêt à taux zéro pour la rénovation thermique. Afin d'éviter les blocages lors de la prise de décisions, il pourrait être recommandé de recourir à deux résolutions distinctes :

- . l'une concernant la réalisation des travaux ;

- . l'autre relative à l'emprunt, auquel seuls les copropriétaires intéressés adhéreraient, déterminant ainsi le nombre de logements éligibles à l'éco-prêt collectif.

- La réalisation en copropriété des travaux de performance énergétique uniquement par des entreprises qualifiées, ceci afin de rassurer les copropriétaires aussi bien que les pouvoirs publics, compte tenu de l'ampleur des travaux généralement requis.

- L'accès réservé aux travaux éligibles à l'éco-prêt à taux zéro et au CIDD, à des professionnels qualifiés, d'ici le 1^{er} janvier 2015. Lorsque l'entreprise n'est pas qualifiée, la mission de contrôle serait confiée à une tierce-partie qualifiée.

- L'adaptation pour l'outre-mer des préconisations du rapport.

Pour en savoir plus, en attendant les arbitrages non connus à ce jour : cf. [le rapport intégral sur le site du plan Bâtiment Grenelle](#).

Rapport sur les loyers du parc privé 2010

MEDDTL, Dhup, juin 2011

Les principaux résultats de l'évolution des loyers du parc locatif privé en 2010, tirés du rapport annuel établi par le ministère en charge du logement, ont fait l'objet d'une présentation à la Commission nationale de concertation le 23 juin dernier.

■ Le niveau des loyers au m² demeure deux fois plus élevé à Paris et sa proche banlieue qu'en province.

Le loyer moyen pratiqué au m² pour l'ensemble du parc locatif privé est de 20,1 € à Paris, 15,2 € en proche banlieue et 8,9 € en province.

Le loyer moyen mensuel au m² après une relocation est de 22,6 € à Paris, 16,7 € en proche banlieue et 9,7 € en province.

■ **La hausse des loyers du secteur privé**, contrairement aux années passées, est plus faible que celle de l'indice des prix à la consommation (+1,7%), à l'exception de Paris.

En 2010, la hausse moyenne des loyers est en effet de + 2,2% à Paris, + 1,6% en proche banlieue, + 0,9% en province.

En 2010, à Paris, dans sa proche banlieue et en province, cette hausse poursuit sa décélération déjà observée en 2009.

L'évolution constatée en 2010 résulte :

- des valeurs très faibles voire négatives des variations trimestrielles applicables de l'IRL sur la base duquel une majorité de loyers est actualisée,

- du repli de la hausse des loyers lors de relocation en proche banlieue parisienne qui s'avère plus accentué en province.

En revanche, Paris se démarque avec une hausse en légère progression. Ce contexte induit les écarts de la hausse globale des loyers constatée à Paris, dans sa proche banlieue et en province.

■ La hausse moyenne des loyers de relocation :

- à Paris, après une progression en 2007 et 2008, puis un léger retrait en 2009, cette hausse tend à se redresser, + 8,3% contre 7,5% en 2009 ;

- en proche banlieue parisienne, elle fléchit, + 4,2% ;

- en province, la hausse moyenne des loyers de relocation poursuit sa décélération engagée depuis 2006. Elle est de + 1,9%.

■ Les loyers lors des renouvellements de baux :

à Paris, dans sa proche banlieue comme en province, ces loyers sont en grande majorité révisés sur l'indice légal de référence (2^{ème} IRL entré en vigueur depuis le

10 février 2008). En 2010, par ailleurs, le rythme très réduit de l'IRL voire négatif a incité les bailleurs à maintenir le loyer à son niveau initial.

En 2010, la hausse moyenne des loyers lors des renouvellements de baux observe un net retrait.

A Paris, dans sa proche banlieue et en province, elle s'élève à + 0,6%.

A Paris, dans sa proche banlieue comme en province, la pratique de reconduction du loyer à son niveau, voire à la baisse, s'est accrue au détriment d'une révision sur l'indice légal. Ainsi, à Paris, elle concerne 28% des loyers dont le bail a expiré (13% en 2009), 22% dans sa proche banlieue (12% en 2009) et 40% en province (27% en 2009).

Toutefois, l'IRL calculé à partir de l'indice des prix à la consommation, connaît depuis quelques trimestres un net mouvement à la hausse qui impacte déjà la révision des loyers en 2011. L'évolution particulièrement modérée de la hausse des loyers en 2010 s'avère exceptionnelle.

■ **Les loyers en cours de bail** concernent plus de 60% du parc locatif privé à Paris et dans sa proche banlieue, 58% en province.

Ces loyers évoluent majoritairement sur la base d'une révision sur l'indice légal.

Ainsi, à Paris et dans sa proche banlieue, près de 3/4 des loyers en cours de bail sont actualisés sur l'IRL et plus de 40% en province.

A Paris, dans sa proche banlieue et en province, la hausse moyenne des loyers en cours de bail est de + 0,5%.

Le contexte particulier de l'année 2010 caractérisé par un niveau réduit des valeurs trimestrielles de l'IRL pour réviser annuellement les loyers s'est accompagné d'un développement d'une pratique de maintien du loyer à leur niveau, voire de baisse.

La pratique de maintien des loyers à leur niveau toujours importante en province a atteint 43% de l'effectif des loyers concerné par un bail en cours contre 29% en 2009.

A Paris et dans sa proche banlieue, elle porte sur 20% de l'effectif des loyers en cours de bail (respectivement 13% et 15% en 2009).

Cette pratique semble inhérente à un contexte socio économique fragile où la solvabilité des locataires connaît son maximum.

Ainsi, la pratique de hausses supérieures à l'indice légal reste quasi stable par rapport à 2009. A Paris et en proche banlieue, elle concerne 10% de l'effectif des loyers en cours de bail, en province, 15%.

Cf. [Rapport sur les loyers 2010 : site du MEDDTL](#)

Les allocataires du RSA au 31 mars 2011

E-essentiel n°11, CNAF, juin 2011

Le revenu de solidarité active, entré en vigueur en France métropolitaine le 1^{er} juin 2009 a été étendu aux départements d'outre-mer (Dom) à compter du 1^{er} janvier 2011. La publication de la CNAF offre à cet égard un premier portrait des foyers allocataires, au nombre de 185 000 au 31 mars 2011, soit 9% de l'ensemble des allocataires France entière. La très grande majorité des nouveaux allocataires des Dom bénéficiait déjà d'une prestation fin 2010, dont le RMI pour près de 3/4 des cas et l'API pour 15%.

Comparées à la métropole, les caractéristiques du RSA sont sensiblement différentes dans les Dom où la très grande majorité des allocataires bénéficie du RSA socle (92%), contre 81% en métropole lors de la mise en place du dispositif, situation qui peut s'expliquer par les règles de transition entre le revenu de soutien temporaire à l'activité (RSTA), prestation temporaire mise en place en mai 2009 suite à la dégradation de la situation économique dans les Dom. En outre, la part des familles monoparentales s'élève à près de 45% dans les Dom, contre seulement 1/3 en France métropolitaine.

Pour la France entière, au 31 mars 2011, le RSA est donc versé à près de 2 millions d'allocataires, dont 1,55 million bénéficient du RSA socle seul et 485 000 du RSA activité seul. Au total, la prestation couvre près de 4,26 millions de personnes, dont 0,37 million de conjoints et 1,88 million d'enfants ou autres personnes à charge. Les effectifs des bénéficiaires du RSA jeunes s'élèvent à environ 9 000, soit un nombre très modeste. En se limitant à la France métropolitaine, l'évolution annuelle des effectifs entre mars 2010 et mars 2011 est comparable à celle observée au trimestre précédent, soit près de 5%.

L'hébergement social (hors urgence) en établissement

Direction de la Recherche, des Etudes, de l'Evaluation et des Statistiques, juin 2011

Quelques 70 000 personnes, dont 1/3 d'enfants accompagnant les adultes, sont hébergées fin 2008 dans les établissements pour adultes et familles en difficulté sociale. L'hébergement social hors urgence regroupe les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), les centres d'hébergement non conventionnés au titre de l'aide sociale de l'Etat, mais au financement desquels il participe par subvention (centres de stabilisation, centres des communautés Emmaüs...), les centres maternels ou établissements d'accueil mère-enfant, les maisons relais (ou pensions de famille), les centres d'accueil de demandeurs d'asile (CADA) ou encore les centres provisoires d'hébergement (CPH), destinés à favoriser l'insertion des réfugiés.

Avec près de 2/3 des hébergés, les familles sont globalement très présentes dans les établissements, sensiblement à parité entre couples avec enfants et familles monoparentales (respectivement 27% des personnes dont 14% d'enfants et 30% dont 18% d'enfants). Les personnes isolées, surtout représentées par des hommes seuls forment toutefois quelque 40% du public des centres (dont 28% d'hommes) et les couples sans enfants en sont quasiment absents (4%). Corrélativement à la forte proportion de familles, le public accueilli est jeune : la moyenne d'âge est de 27 ans, et de 36 ans si l'on met de côté les enfants. La dureté de la vie dans la rue, les conséquences des drogues et des violences qui limitent l'espérance de vie pourraient bien être, d'après la publication, à l'origine du très faible taux d'hébergés de plus de 60 ans (3%). Les personnes qui ont recours à l'hébergement social ne sont pas toutes exclues de l'emploi ; si 29% des adultes hébergés n'ont aucune ressource financière, 22% ont des revenus d'activité, 7% perçoivent des allocations chômage ; en outre 28% touchent le revenu minimum d'insertion (RMI) ou l'allocation parent isolé (API).

Chaque type d'établissement héberge un public particulier, à l'exception des CHRS où tous les types de profils sont présents ; ainsi les centres non conventionnés accueillent 50% d'hommes seuls, alors que les centres maternels sont logiquement dédiés aux femmes seules avec enfants, souvent très jeunes ; les maisons relais ciblent essentiellement des personnes seules qui ont déjà eu un parcours en structure d'hébergement, près de 6 résidents sur 10 ayant plus de 45 ans. Quant aux CADA, ils accueillent une très forte proportion d'enfants, accompagnant des adultes plutôt jeunes.

Le recours à l'hébergement social recouvre de multiples situations : dans 4 cas sur 10, des difficultés sociales, économiques ou de santé sont invoquées, à savoir "sortie de la rue" (14%), "sortie de structure d'hébergement" (16%) ou "perte du logement ou encore impossibilité d'y rester pour cause d'insalubrité ou de surpeuplement" (8%). A côté de ce premier groupe, 9% de personnes pour lesquelles l'accès au logement est particulièrement difficile sont hébergées en sortant de service psychiatrique, de prison ou d'une autre institution. Un troisième groupe est composé de 15% de personnes qui ne connaissent pas nécessairement de difficultés économiques ou de santé mais qui sont privées de leur logement antérieur plus ou moins brutalement (violences conjugales, rupture avec le conjoint, rupture familiale). Enfin 27% des adultes sont hébergés dans le cadre d'une demande d'asile.

Avant d'arriver en hébergement social, où la durée moyenne de séjour est de 9 mois, voire le double en CADA ou maisons relais, seul 1 adulte hébergé sur 10 disposait de son propre logement et un peu moins de 2

sur 10 vivaient chez des proches ; 4 sur 10 sortent d'un hébergement d'urgence (30%) ou viennent de la rue, auxquels s'ajoutent 15% de personnes venant d'un autre établissement social. Quitter l'établissement d'accueil n'est pas synonyme, loin s'en faut, d'accès à un logement autonome et durable. En effet, seules 30% des personnes sorties au cours de l'année 2008 ont accédé à un logement personnel, dont un peu plus de la moitié dans un logement HLM (18%). 13% ont pu être logées gratuitement par de la famille ou des amis et 18% ont rejoint un autre établissement à caractère social hors urgence, ou bien encore, marginalement un foyer de jeunes travailleurs ou une résidence sociale (3%) ou un autre type d'établissement (santé, personnes âgées, pénitencier, pour 5% des cas). In fine, plus d'1/4 des sortants se retrouvent à la rue ou quittent l'établissement sans en informer le personnel (22%), ou bien encore ont recours à l'hébergement d'urgence (5%). A la lumière de ces chiffres, l'efficacité de l'hébergement social dans la transition vers un logement "ordinaire" apparaît limitée.

Panorama des domaines d'intervention des CCAS et CIAS

UNCCAS, Enquêtes et observations sociales, mai 2011

L'enquête menée par l'Union nationale des centres intercommunaux d'action sociale auprès des quelques 4 000 CCAS et CIAS qu'elle regroupe met en lumière les modes d'intervention de ces structures en matière d'aide et d'accompagnement des ménages en difficulté, de soutien à l'autonomie des personnes et de gestion des équipements d'accueil dédiés à l'enfance et à la jeunesse ; nous nous intéressons ici uniquement au soutien au logement et à l'hébergement, inclus dans l'aide et l'accompagnement des ménages en difficulté.

23% des CCAS ou CIAS se préoccupent de soutien au logement et à l'hébergement, leur action visant surtout à répondre aux situations d'urgence et à gérer des dispositifs plutôt que des équipements, la gestion d'établissements traditionnels (CHRS, résidences sociales, maisons relais, FJT) n'étant pas très répandue. Cela se traduit par :

- la proposition de logements dans le cadre de situations d'urgence ou de parcours d'insertion/réinsertion : le CCAS est propriétaire ou locataire de logements ou chambres qu'il propose pour des durées inférieures à 6 mois à des personnes défavorisées (logements et chambres sous allocation de logement temporaire) ;
- la location de logements sous convention d'occupation temporaire dans le cadre de circonstances exceptionnelles (relogement provisoire dans l'attente de l'exécution des travaux nécessités par un arrêté de péril ou d'insalubrité) ;
- la location de logements du parc privé et public par le CCAS et la sous location à des ménages défavorisés ;
- la proposition de nuitées d'hôtels, dans le cadre de demandes en urgence, non satisfaites par l'offre en

structure d'hébergement (participation au 115 mentionnée par une centaine de CCAS).

En outre, un peu moins d'un CCAS ou CIAS sur 10 précise qu'il gère d'autres équipements ou services : gestion d'un service logement (instruction et suivi des demandeurs de logement social, permanences pour les demandes de logement), accompagnement social lié au logement, participation aux commissions d'attribution des logements sociaux, réservation de logements sociaux communaux ou préfectoraux, constitution et suivi des dossiers de demande FSL, etc.

Dépenses départementales d'action sociale en 2010

La lettre de l'Observatoire de l'Action Sociale décentralisée (ODAS), juin 2011

En 2010, la dépense nette d'action sociale des départements, répartie entre aide sociale à l'enfance, soutien aux personnes handicapées, soutien aux personnes âgées dépendantes, RMI-RSA et autres dépenses, dont celles de personnel, a augmenté de 5,8% pour atteindre 30,3 milliards, soit une hausse comparable à l'année précédente. La charge nette (déduction faite des concours de l'Etat) a elle aussi augmenté dans les mêmes proportions pour s'établir à 22,7 milliards, l'augmentation étant liée pour un tiers

aux dépenses d'hébergement et pour deux tiers aux dépenses d'allocations.

Si la forte reprise du marché immobilier en 2010 (6,6 milliards d'euros de droits de mutations) a fourni aux départements des recettes supplémentaires, la progression atteignant + 35%, après un net repli en 2009 (- 26%), cette situation conjoncturelle, très contrastée d'un département à l'autre, ne règle pas, aux dires de l'ODAS "l'écart qui se creuse entre la dynamique des dépenses et celle des recettes". En considérant l'évolution sur 10 ans, la dépense nette d'action sociale n'est pas loin d'avoir triplé, avec un passage de 11 milliards d'euros à plus de 30 milliards et avec une accélération de la hausse de la dépense ces dernières années liée notamment au développement du poids des allocations (l'Allocation Personnalisée d'Autonomie, APA, en 2002, le RMI en 2004, le RSA en 2009). A cette même échelle de 10 ans, la charge nette a, quant à elle, doublé (de 11,8 milliards en 2001 à 22,7 en 2010).

Dans ce contexte, l'ODAS pose la question suivante : "les départements peuvent-ils encore longtemps poursuivre leurs efforts de rigueur gestionnaire tout en développant les actions de prévention des risques sociaux qui constituent leur toute première légitimité ?"



ACTUALITE JURIDIQUE



FINANCEMENT

Ptz+ / approbation des 3 conventions-types (arrêtés du 25.5.11 : JO du 4.6.11)

■ **L'habilitation à délivrer le PTZ+** est subordonnée à la conclusion d'une convention, conforme à une convention-type, entre les établissements de crédit et l'Etat. L'arrêté portant approbation de cette convention type est publié. Parmi les dispositions de la convention-type intéressant l'emprunteur, on signalera celle sur le remboursement anticipé du prêt et celle sur le transfert du prêt.

► Remboursement anticipé du prêt

Pour les PTZ+ émis à compter du 1^{er} juin 2011, l'établissement de crédit peut prévoir que le remboursement anticipé, total ou partiel, à l'initiative de l'emprunteur, intervenant avant le cinquième anniversaire de l'offre de prêt est réparti, sauf demande de l'emprunteur, au prorata du capital restant dû entre le PTZ+ et les autres prêts gérés par un même établissement.

Pour les prêts émis avant cette date, et, sauf demande expresse de l'emprunteur, le remboursement anticipé, total ou partiel, du PTZ+ ne peut en aucun cas intervenir avant le remboursement total des autres prêts.

En cas de demande expresse de l'emprunteur, le remboursement est réparti au libre choix de ce dernier.

► Transfert de prêt

Le décret PTZ+ du 30 décembre 2010 prévoit que l'établissement prêteur peut refuser le transfert s'il a pour effet de dégrader significativement le niveau de garantie dont il dispose. La convention-type précise que ce sera le cas s'il y a perte de la garantie du fonds de garantie à l'accession sociale (FGAS) ou perte de rang. Le caractère significatif du passage d'un rang non partagé à un partage du même rang fait l'objet d'un examen au cas par cas de la part de l'établissement. Dans tous les cas, le refus de transfert est motivé par écrit à l'emprunteur.

■ **Deux autres conventions-types** sont également approuvées. Il s'agit d'une convention conclue entre les établissements de crédit et la SGFGAS (Société de Gestion du Fonds de Garantie de l'Accession Sociale à la propriété) et d'une convention conclue entre l'Etat et la SGFGAS.

Prêt conventionné / PTZ+ / harmonisation / nouveaux plafonds PAS

(décrets et arrêté du 31.5.11 : JO du 1.6.11)

Les textes harmonisant certaines modalités d'octroi des prêts conventionnés avec le PTZ+, ainsi que l'arrêté instaurant de nouveaux plafonds de ressources PAS ont été publiés au Journal officiel. Commentés à l'état de projets dans [Habitat Actualité n° 121](#), ils ont fait l'objet d'une analyse juridique (cf. [Analyse juridique de l'ANIL n° 2010-04](#)). Pour mémoire, l'appréciation des conditions de ressources en prêt social location-accession (PSLA) est identique à celle utilisée en prêt conventionné.

PSLA et PLI / plafonds de loyers /

nouvelle zone A bis (arrêtés du 26.5.11 : JO du 1.6.11)

La zone A bis redéfinie en décembre 2010 pour le dispositif fiscal Scellier s'applique à compter du 1^{er} juin 2011 aux plafonds de fraction locative des opérations en Prêt social location-accession et aux plafonds de loyers des Prêts locatifs intermédiaires. Ces arrêtés, commentés dans le précédent numéro d'Habitat Actualité (n° 121), ont été traités dans une analyse juridique (cf. [Analyse juridique de l'ANIL n° 2011-11](#)).

Demandes d'agrément PLS et PSLA

(communication DHUP du 13.5.11)

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

Eco-prêt à 0% en outre-mer / conditions spécifiques liées aux travaux

(arrêté du 25.5.11 : JO du 17.6.11)

Les dispositions générales relatives à l'Eco-prêt à taux zéro sont applicables aux logements situés en Guadeloupe, Martinique, Guyane, à la Réunion et à Saint-Martin.

Cependant, pour tenir compte des spécificités de l'outre-mer, la nature des travaux éligibles y est adaptée : la protection solaire, notamment, est encouragée plutôt que l'isolation thermique contre le froid (cf. [Analyse juridique de l'ANIL n° 2009-04](#)).

Assurance-emprunteur / immeuble en indivision

(Cass. Civ III : 15.12.10)

La mise en œuvre de l'assurance emprunteur à la suite de la survenance d'un sinistre a pour effet, dans les rapports entre les acquéreurs indivis, d'éteindre la dette de contribution incombant à l'assuré concerné, à

concurrence du montant de l'indemnisation de l'assureur.

En l'espèce, deux personnes ont financé l'achat d'un immeuble en indivision par un emprunt souscrit solidairement. L'un des deux emprunteurs a adhéré à une assurance perte d'emploi pour la totalité du montant du prêt. Cette assurance a été mise en œuvre, l'assureur a donc remboursé plusieurs échéances au prêteur. L'immeuble a été vendu et lors du partage du prix, l'emprunteur assuré demande que les sommes payées par l'assureur soient inscrites au crédit de son compte d'indivision, estimant qu'elles ont fait partie de son patrimoine. La Cour de cassation censure l'analyse des juges du fond, selon laquelle le prêt ayant été remboursé par l'intervention de l'assureur, l'emprunteur assuré n'avait rien déboursé. Les sommes n'ont certes pas transité par son patrimoine, mais l'assureur a payé le prêteur en lieu et place de l'emprunteur. C'est pourquoi, la Cour de cassation décide que dans un tel cas, sauf convention contraire, la mise en œuvre de l'assurance a pour effet, dans les rapports entre les acquéreurs indivis, d'éteindre à concurrence du montant de la prestation de l'assureur, la dette de contribution incombant à l'assuré.

L'indemnisation de l'assureur a éteint la dette de contribution du coindivisaire ayant souscrit seul, avec ses propres deniers, l'assurance perte d'emploi. Cette solution confirme une jurisprudence antérieure (Cass. Civ I : 13.3.02).

Néanmoins, il faut noter qu'une convention contraire pourrait prévoir que la prestation assurée s'impute globalement sur la dette d'emprunt, sans éteindre la dette de contribution de l'assuré.



FISCALITE

Prêt Pass-Foncier : CCMI et travaux réservés / taux réduit de TVA

(Rép. Min : JO AN du 17.5.11)

On se souvient que, dans le cadre de la réforme de la TVA, l'application directe du taux réduit de TVA qui concernait la vente ou la construction des logements neufs, individuels ou collectifs bénéficiant d'un prêt à remboursement différé accordé par un CIL a été maintenue par la loi de finances rectificative du 9 mars 2010 pour les opérations de construction, dès lors que les travaux font l'objet d'un contrat unique de construction ; cette notion recouvrant le contrat de promotion immobilière (CCH : L.221-1), formule peu utilisée par le particulier dans la pratique et le contrat de construction de maison individuelle (CCMI) avec ou sans fourniture de plan.

En revanche, les travaux de construction réalisés en dehors d'un contrat unique de construction sont soumis au taux de TVA réduit par le mécanisme de la livraison à soi-même (LASM) (CGI : art. 278 sexies I 9). Se posait

la question du traitement fiscal des travaux que le maître d'ouvrage peut se réserver dans le cadre du contrat de construction de maison individuelle. La position sur cette question a subi plusieurs revirements. Pendant un court laps de temps, on a pensé que ces travaux, dès lors qu'ils étaient réalisés avant l'achèvement de l'immeuble bénéficiaient du taux réduit de TVA par le mécanisme de la LASM. L'instruction fiscale du 22 septembre 2010 a fait un autre choix en précisant que les travaux ou autres dépenses dont l'accédant prendrait l'initiative en dehors du contrat unique de construction demeureront définitivement soumis au taux de TVA normal (§ 37, 38, 43 et 44 de l'instruction). Le cumul LASM et application directe du taux réduit de TVA n'est pas admis. La réponse ministérielle prend une troisième voie : le cumul application du taux réduit de TVA et LASM n'est certes pas possible, mais il est admis que pour ces situations, l'accédant a la possibilité de bénéficier de la LASM pour le tout (CCMI + travaux réservés). Il faudra dans ce cas que le constructeur "principal" établisse une facture rectificative au taux normal de l'ensemble de sa prestation pour bénéficier du mécanisme de la LASM et se faire rembourser le différentiel de TVA sur la totalité des travaux entrant dans le plan de financement conventionnel de leur maison.

Plus-value / cession de la résidence principale / appréciation du "délai normal" (CE : 6.10.10)

Pour bénéficier de l'exonération des plus-values réalisées lors de la cession de la résidence principale, le logement doit être la résidence principale du cédant au jour de la cession. Lorsqu'au moment de la vente le cédant n'occupe plus le logement, l'exonération reste acquise dès lors que la cession intervient dans un "délai normal" entre le départ du cédant et la vente. Pendant ce délai, le logement ne peut être loué ou occupé gratuitement par des membres de la famille du propriétaire ou des tiers. Aucun délai maximal n'est fixé a priori par les services fiscaux qui en font une appréciation circonstanciée au cas par cas.

En l'espèce, le bien était resté inoccupé pendant 29 mois. Le Conseil d'Etat précise que ce délai est normal au regard des diligences accomplies par le cédant, des caractéristiques de l'immeuble et du contexte économique et réglementaire local (création d'une zone d'aménagement).



LOCATION

Location HLM / plafonds de ressources

(décret du 1.6.11 : JO du 4.6.11)

Ce décret, relatif aux conditions d'actualisation des plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation

HLM et des nouvelles aides de l'Etat en secteur locatif, prévoit la révision des plafonds de ressources pour l'accès aux logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier de chaque année en tenant compte de la variation des indices de référence des loyers publiés par l'INSEE entre les troisièmes trimestres des deux années précédentes.

Accueil familial / commission consultative de retrait des agréments

(décret du 22.6.11 : JO du 24.6.11)

Dans le cadre de l'accueil familial (code de l'action sociale et des familles : L.441-1 et suivants) l'accueillant fait l'objet d'un agrément. Si les conditions exigées pour la délivrance de l'agrément cessent d'être réunies, celui-ci peut être retiré après avis de la commission consultative de retrait. Le texte réglementaire modifie la composition de cette instance dont les membres continuent d'être limités à neuf, le nombre des membres étant toujours fixé par le président du Conseil général. Désormais, les accueillants familiaux agréés ne font plus automatiquement partie de la commission, le texte visant des personnes qualifiées dans le domaine de la prise en charge des personnes âgées ou handicapées.

Congé pour vente / absence de vice du consentement (Cass. Civ III : 3.5.11)

L'erreur commise par le bailleur sur l'exercice du droit de préemption par son locataire ne constitue pas un vice du consentement. En l'espèce, le bailleur s'était mépris sur la durée d'acceptation de l'offre notifiée au locataire, c'est-à-dire les deux premiers mois du délai de préavis et non pas, comme le pensait le bailleur, deux mois à compter de la réception du congé.

Par ailleurs, les motifs ayant poussé le bailleur à vendre rapidement le bien n'ont pas été inclus dans les relations contractuelles et ne peuvent donc pas justifier l'annulation du contrat de vente au titre d'un vice du consentement.

Droit exclusif sur le bail du conjoint survivant / divorce (Cass. Civ III : 18.5.11)

En cas de décès de l'un des époux, le conjoint survivant, cotitulaire du bail, dispose d'un droit exclusif sur celui-ci, sauf s'il y renonce expressément (code civil : art. 1751). Dans son arrêt du 18 mai 2011, la Cour de cassation précise que l'époux survivant ne peut renoncer à ce droit qu'après le décès de son époux, car c'est seulement au moment du décès qu'il en devient titulaire. Par ailleurs, l'arrêt rappelle qu'une ordonnance de non-conciliation ayant attribuée, la jouissance exclusive à son époux ne vaut pas renonciation à ce droit, qui n'est effective que par la transcription du jugement de divorce en marge des registres de l'état civil.

Bail à construction : force majeure et clause résolutoire (Cass. Civ III : 1.6.11)

Dans le cadre d'un bail à construction, les deux parties (preneur et bailleur) demandaient la résiliation du contrat. Le bailleur fondait sa demande sur l'application de la clause résolutoire puisque les travaux n'avaient pas été achevés. De son côté, le preneur invoquait l'annulation du permis de construire. L'arrêt donne tort au bailleur, une clause résolutoire ne pouvant être acquise qu'à la condition que son bénéficiaire manifeste l'intention de s'en prévaloir ; il donne raison au preneur : l'annulation du permis de construire peut constituer un cas de force majeure. En l'espèce, le retrait du permis était intervenu à la demande de riverains et au motif de précautions sanitaires.

Location HLM / déchéance du droit au maintien dans les lieux / locataire propriétaire d'un bien (Cass. Civ III : 16.6.11)

Dans le cadre des locations HLM, le droit au maintien dans les lieux et, le cas échéant, les conditions de sa remise en cause s'exercent dans les conditions prévues par la loi du 1^{er} septembre 1948 (art. 10).

La Cour de cassation a, à plusieurs reprises, jugé que le congé ayant pour objet de contester le droit au maintien dans les lieux en visant l'un des onze cas d'exclusion de ce droit prévu à l'article 10 de la loi de 1948 ne devait pas être nécessairement précédé du congé de pure forme prévu à l'article 4 de cette même loi (Cass. Civ III : 31.3.98 et 29.11.00).

La décision du 16 juin 2011 valide le congé donné par l'organisme HLM justifié par le fait que le locataire disposait d'un bien sur la même commune occupé par trois de ses enfants, sans qu'aucun bail n'ait été signé. On rappellera que depuis la loi MLLE (loi du 25.3.09), le fait pour l'un des membres du ménage candidat à l'attribution d'un logement social d'être propriétaire d'un logement adapté à ses besoins et capacités peut constituer un motif de refus pour l'obtention d'un logement social (CCH : L.441-2-2). De même, la loi du 25 mars 2009 a ajouté deux nouveaux cas de perte du droit au maintien dans les lieux : la sous-occupation et le dépassement des plafonds de ressources. Cependant, certaines personnes demeurent protégées en raison de leur âge ou de la localisation de leur logement.



DEMUNIS / INSALUBRITE

Habitat informel et lutte contre l'habitat indigne en outre-mer

(loi du 23.6.11 : JO du 26.6.11)

Cette loi vise à accélérer le processus de résorption des différentes formes d'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer. Elle fait suite aux conclusions du rapport remis par **Serge Létchimy**,

député de la Martinique, en septembre 2009 au titre de la mission qui lui avait été confiée, visant à accélérer le processus de résorption des différentes formes d'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer.

Dans les DOM, on constate de longue date la constitution de quartiers, plus ou moins importants, d'habitat spontané, ou informel, (terme proposé par la loi du 23 juin 2011), constitués de constructions et installations diverses à usage d'habitation, ainsi qu'à usage artisanal et professionnel, édifiées par des personnes ne disposant d'aucun droit ni titre sur les terrains d'assiette, publics ou privés, avec ou sans permis de construire, terrains non ou insuffisamment desservis en réseaux publics de base.

Ce phénomène d'occupation sans titre foncier conduit à une dissociation "de fait" entre la propriété du sol et la jouissance par des tiers des locaux construits - les "constructeurs" - sans que le propriétaire foncier ait été en mesure de faire valoir ses droits. Cette situation massive "d'occupants fonciers sans titre" entraîne toute une série de problèmes difficiles à résoudre compte tenu de l'inadaptation des textes nationaux, fondés sur la propriété du dessus et du dessous, notamment lorsque les terrains doivent être libérés pour engager des opérations d'aménagement ou d'équipement public, ou lorsqu'il faut traiter, par des mesures de police adaptées, des locaux insalubres ou menaçants ruine.

Dans ce contexte, la loi vise à :

- Reconnaître dans certaines limites cet état de fait et en tirer des conséquences de droit lorsque la démolition des logements et locaux édifiés sans droit ni titre sur les terrains appartenant à une personne publique ou privée, est nécessaire à la réalisation d'opérations d'aménagement ou d'équipements publics. Un droit plus limité est également ouvert aux occupants ayant édifié leurs locaux d'habitation dans des zones de risques naturels menaçant gravement les vies humaines. La personne à l'origine de la construction édifiée, sans droit ni titre, bénéficie d'un droit à une aide financière dans des conditions limitées et encadrées, ainsi que d'un droit à relogement. Ces dispositions ne créent en aucun cas un droit à régularisation ou une reconnaissance de propriété.
- Doter les autorités administratives (préfet et maire) d'outils de police administrative adaptés aux constructions informelles, d'une part en leur permettant d'agir vis-à-vis du "constructeur", sans mise en cause du propriétaire, tant en insalubrité qu'en péril et, d'autre part en permettant le traitement adapté de périmètres insalubres selon l'état des habitations.
- Simplifier et accélérer les procédures de traitement, notamment par expropriation des parcelles déclarées en état manifeste d'abandon, pour l'ensemble du territoire national.

Cette loi est fondée sur trois considérations politiques : la prise en compte de la situation particulière des

départements et régions d'outre-mer en matière d'habitat, se manifestant par la reconnaissance de formes d'occupations issues de l'urgence sociale et d'attitudes culturelles, ouvrant des droits à des personnes sans droits, le pragmatisme permettant de faire aboutir les opérations d'aménagement ou d'équipements publics et, enfin la nécessité d'agir contre les auteurs de situations d'insalubrité et de péril inacceptables.

[cf. Etude complète de l'ANIL](#)

Lutte contre l'habitat insalubre : pas d'atteinte au droit de propriété (CE : 9.5.11)

Le Conseil d'Etat a refusé de renvoyer au Conseil constitutionnel la question prioritaire de constitutionnalité portant sur la conformité du dispositif de lutte contre l'habitat insalubre prévu en matière de locaux par nature impropres à l'habitation (CSP : L.1331-22) avec le droit de propriété protégé par la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 (art. 2, 4 et 17). Il a, en effet, estimé qu'il résultait de ces dispositions des limites à l'exercice du droit de propriété et non une privation de ce droit, lesquelles restrictions sont justifiées par l'intérêt général s'attachant à la protection de la santé et de la sécurité des occupants de locaux impropres à l'habitation. Il a ajouté que ces limites, qui ne concernent que la prohibition d'un mode d'occupation des locaux et qui n'ont pour effet, ni d'empêcher d'autres usages du bien, ni d'en prohiber l'accès à d'autres fins que l'habitation, sont proportionnées à l'objectif poursuivi. De plus, présentant le caractère de mesures de police, elles doivent être précédées d'une information préalable du propriétaire qui doit être mis à même de présenter ses observations sur les mesures que l'administration envisage de prendre. Dès lors, ces mesures sont accompagnées de garanties de procédure et de fond tendant à assurer la conformité à la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789.



CONTRATS

VEFA / garantie intrinsèque

(décret du 19.5.11 : JO du 21.5.11)

Le décret du 19 mai 2011 revient sur les modalités de constat de l'achèvement de l'immeuble en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA). Ses dispositions s'appliquent aux contrats en cours au 21 mai 2011. Il précise que l'achèvement de l'immeuble en vente en l'état futur d'achèvement peut résulter, soit du constat par une personne qualifiée désignée par ordonnance du président du TGI, soit du constat par un organisme de contrôle indépendant ou un homme de l'art.

Dans le cas où le vendeur assure lui-même la maîtrise d'œuvre, la constatation est obligatoirement faite par un

organisme de contrôle indépendant. Il revient sur l'unique modalité de constat de l'achèvement introduite par le décret de septembre 2010 (cf. [Analyse juridique de l'ANIL n° 2010-26](#)) et modifie à nouveau l'article R.261-24 du CCH.

Il faut noter que le Médiateur de la République saisi par des collectifs d'acquéreurs d'immeubles en VEFA dont l'opération n'a pu être menée jusqu'à l'achèvement, afin de déterminer si les récentes dispositions (décret du 27.9.10) seront suffisantes pour pallier les défauts de la réglementation antérieure, propose de supprimer la garantie intrinsèque d'achèvement (Rép. Min : JO AN du 31.5.11).

Parmi les diverses mesures tendant à sécuriser davantage cette garantie intrinsèque, une autre alternative pourrait être la création d'un fonds de garantie destiné à compenser le défaut de garant. Ce n'est qu'après l'étude de ces propositions et de leur impact que le gouvernement se prononcera sur le maintien ou non de la garantie intrinsèque de la vente en état futur d'achèvement.

Opposabilité d'une clause du contrat d'architecte à l'acquéreur / subrogation

(Cass. Civ III : 28.4.11)

Un contrat d'architecte contenait une clause imposant une conciliation préalable devant le Conseil de l'ordre des architectes en cas de litige entre les cocontractants. L'immeuble a été vendu et l'acte de vente contenait une clause de subrogation au profit des acquéreurs. Ces derniers ont exercé un recours contractuel à l'encontre de l'architecte, sans saisir le Conseil de l'ordre. La Cour de cassation considère que la clause de conciliation préalable figurant au contrat d'architecte leur était opposable, même s'ils n'en ont pas eu personnellement connaissance. Leur action en justice était donc irrecevable.

Promesse unilatérale de vente / rétractation du vendeur (Cass. Civ III : 11.5.11)

La promesse unilatérale de vente est le contrat unilatéral par lequel le promettant (le vendeur) donne son consentement à un contrat futur et déterminé, tandis que le bénéficiaire (le candidat acquéreur) conserve la liberté de lever ou non l'option ainsi consentie. Dans son arrêt du 11 mai 2011, la Cour de cassation confirme une jurisprudence constante selon laquelle en cas de rétractation du vendeur avant la levée de l'option par le candidat acquéreur, ce dernier ne peut prétendre qu'à l'octroi de dommages-intérêts, à condition de prouver qu'il subit un préjudice du fait de cette rétractation.

Pendant longtemps, la doctrine et la jurisprudence considéraient que la promesse unilatérale engageait définitivement le vendeur pour la durée du délai d'option stipulée. Depuis 1993, la Cour de cassation tient une position contraire, très critiquée par la

doctrine, selon laquelle tant que le bénéficiaire n'a pas déclaré acquérir, l'obligation du vendeur ne constitue qu'une obligation de faire et la levée de l'option, postérieure à la rétractation du vendeur, exclut toute rencontre des volontés réciproques de vendre et d'acquérir (Cass. Civ III : 15.12.93).

On remarquera que tous les projets de réforme du droit des contrats contiennent des dispositions contraires à cette jurisprudence.

Attestation de garantie de livraison / absence de vérification par le maître d'ouvrage (Cass. Civ III : 25.5.11)

En cas de CCMI avec fourniture de plan, le prêteur doit avant de procéder au déblocage des fonds, obtenir la communication de l'attestation de garantie de livraison (CCH : L.231-10). Le maître d'ouvrage doit-il s'assurer du respect de cette obligation ? A défaut, la responsabilité du prêteur peut-elle être partagée avec le maître d'ouvrage ? La Cour d'appel avait partagé les responsabilités considérant que le maître d'ouvrage avait un devoir de vigilance sur l'opération, qu'il ne pouvait se décharger sur le banquier de ses propres obligations d'avoir à solliciter du constructeur l'attestation de garantie légalement prévue avant l'ouverture du chantier et à la remettre au prêteur préalablement à toute demande de fonds. La Cour de cassation retient que le maître d'ouvrage n'est pas tenu de s'assurer de la délivrance de l'attestation de garantie de livraison pour l'obtention d'un prêt destiné à financer un contrat de construction de maison individuelle avec fourniture de plan.

Négligence fautive de l'acquéreur / responsabilité atténuée du notaire

(Cass. Civ III : 25.5.11)

Concernant la vente d'un bien situé dans une zone d'aménagement concerté (ZAC) le notaire doit, au titre de son devoir de conseil, d'information et d'efficacité, rechercher si le bien vendu n'est pas exposé à des dangers ou inconvénients inhérents aux installations classées. A défaut, il pourra être tenu d'indemniser l'acquéreur qui est par la suite victime de nuisances olfactives et sonores. Cependant, en présence d'un acquéreur qui a vainement interrogé le seul vendeur sur cette question, la condamnation du professionnel sera réduite. L'acquéreur aurait dû interroger le notaire sur ces questions. En s'abstenant, il commet une négligence fautive.

Référence contractuelle à la norme AFNOR / respect des formalités prévues

(Cass. Civ III : 25.5.11)

Les parties qui font référence dans le marché de travaux à l'application de la norme AFNOR doivent impérativement respecter les formalités qu'elle prévoit (code civil : art.1134). Ainsi, l'entrepreneur doit, dans les 60 jours de la réception, adresser au maître

d'ouvrage un mémoire des sommes dues au titre des travaux en vue d'établir le décompte définitif. Si l'entreprise ne respecte pas cette obligation, le maître d'ouvrage doit mettre en demeure l'entreprise de lui transmettre son propre décompte. Si cette mise en demeure est restée infructueuse, le maître d'ouvrage peut alors demander au maître d'œuvre d'établir ce décompte. Faute d'opposition de la part de l'entrepreneur dans les 30 jours de la notification du décompte, ce dernier est définitif et incontestable, même en justice. En l'espèce, le caractère définitif du décompte n'a pas été retenu, car le maître d'ouvrage n'avait pas, préalablement à son envoi du décompte par le maître d'œuvre, mis en demeure l'entrepreneur d'adresser son décompte comme le prévoit la norme AFNOR.

La Cour de cassation précise également que si le cahier des clauses administratives particulières ne fixe pas le taux des intérêts moratoires dus en cas de retard de paiement, la norme prévoit l'application du taux de l'intérêt légal augmenté de 7 points.

VEFA / montant de l'acompte à la signature de la vente (Rép. Min : JO AN du 1.3.11)

Dans la vente en l'état futur d'achèvement, le prix est payable en plusieurs versements échelonnés en fonction de l'état d'avancement des travaux, et le vendeur ne peut exiger ni accepter aucun versement sous quelque forme que ce soit avant la signature du contrat (CCH : L.261-12). Le non-respect de cette disposition est passible de sanctions pénales (CCH : L.263-1). Lorsque le vendeur a une garantie extrinsèque, les paiements ne doivent pas dépasser des maxima : 35% du prix total à l'achèvement des fondations, 70% du prix total à la mise hors d'eau, 95% du prix total à l'achèvement des travaux, le solde étant versé le jour de la livraison du logement, sauf consignation en cas de réserves sur la conformité. Dans ces limites, les sommes à payer sont exigibles soit par versements périodiques, soit par versements successifs dont le montant est déterminé en fonction de l'avancement des travaux (CCH : R.261-14). La question de versements intermédiaires inférieurs aux plafonds légaux a été régulièrement posée. La majorité de la doctrine, s'appuyant sur la rédaction du texte, y a répondu favorablement malgré une jurisprudence contraire rendue en matière de contrat de construction de maison individuelle (Cass. Crim : 21.2.84). Elle considère que cette solution jurisprudentielle n'est pas transposable en vente en l'état futur d'achèvement. La réponse ministérielle du 1^{er} mars 2011 va dans ce sens et précise que le vendeur a le droit de prévoir des versements intermédiaires, mais que le pourcentage exigible doit correspondre à l'état d'avancement effectif des travaux. En tout état de cause, aucun paiement ne peut être exigé au moment de la signature du contrat de vente définitif si les travaux n'ont pas été entamés.

ASSURANCE CONSTRUCTION

Assurance DO souscrite en cours de chantier / mise en jeu (Cass. Civ III : 16.6.11)

Pour qu'un risque soit assurable, il doit y avoir aléa. Le risque ne doit donc pas être réalisé le jour de la souscription de la police d'assurance. A défaut, le contrat d'assurance n'est pas valable. En est-il de même lorsque le souscripteur de la police ne sait pas que le risque est réalisé ? Dans un arrêt du 16 juin 2011, la Cour de cassation retient dans ce cas, s'agissant d'un contrat d'assurance dommages-ouvrage, qu'il y a bien aléa au jour de la souscription du contrat si certaines conditions sont cumulativement remplies. En l'espèce, il s'agissait de fissurations d'un dallage apparues en cours de chantier, alors que l'assurance DO n'avait pas encore été souscrite. L'assureur avait refusé sa garantie au motif qu'il n'y avait pas aléa, élément indispensable à la validité du contrat, puisque l'assuré avait eu connaissance des fissurations avant la souscription du contrat.

La Cour de cassation a considéré qu'il y avait aléa et que le contrat d'assurance était valablement formé car, avant l'apparition de nouveaux dommages, aucun des professionnels intervenus lors de la construction n'avait découvert l'origine et mesuré les conséquences des fissures affectant le dallage, ni appréhendé le risque, dans sa nature et dans son ampleur.

Règles parasismiques / non-conformité / garantie décennale (Cass. Civ III : 11.5.11)

La garantie décennale suppose que le dommage compromette la solidité de l'ouvrage ou le rende impropre à sa destination. Le dommage consistant dans la non-conformité de l'ouvrage aux règles parasismiques obligatoires dans la région où se trouve la maison, facteur certain de risque de perte par séisme, compromet sa solidité et rend l'ouvrage impropre à sa destination. Cette décision conforte la position de la Cour de cassation qui a considéré à plusieurs reprises qu'un défaut de conformité aux normes parasismiques peut relever de la responsabilité décennale (Cass. Civ III : 25.5.05 et 7.10.09) et a rappelé que pour cela, il doit être caché (Cass. Civ III : 27.1.10).

Architectes et bureaux d'études qualifiés de voisins occasionnels (Cass. Civ III : 28.4.11)

La Cour de cassation a admis la possibilité pour les voisins d'une propriété sur laquelle sont réalisés des travaux de construction, de rechercher directement la responsabilité de l'entrepreneur pour les désordres qu'il peut causer par son chantier sur le fondement des troubles anormaux de voisinage. Elle a qualifié le constructeur de "voisin occasionnel" (Cass. Civ III :

22.6.05). Dans l'arrêt du 28 avril 2011, elle étend cette qualification aux architectes et bureaux d'études. Le fait qu'ils n'occupent pas matériellement le fonds voisin ne suffit pas à exclure l'existence d'une relation de cause directe entre les troubles subis et les missions qui leur sont respectivement confiées.

COPROPRIETE

Demande en liquidation d'astreinte / absence d'autorisation de l'AG

(Cass. Civ II : 10.2.11)

En principe, le syndic ne peut agir en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé au préalable par une décision d'assemblée générale. Une telle habilitation n'est cependant pas exigée pour les demandes relevant des pouvoirs du juge des référés (décret du 17.3.67 : art. 55 al.2). Dès lors, le syndic n'a pas à obtenir cette autorisation pour saisir le juge qui avait condamné en référé un copropriétaire à démolir sous astreinte des travaux illicites si celui-ci s'est réservé le pouvoir de liquider ladite astreinte. Il en aurait été différemment si l'action en liquidation n'avait pas relevé des pouvoirs du juge des référés.

Clause du règlement de copropriété / effet de la reconnaissance du caractère non écrit (Cass. Civ III : 28.4.11)

La jurisprudence considérait jusqu'ici qu'une clause du règlement de copropriété pouvait être appliquée tant qu'elle n'a pas été déclarée non écrite par une décision de justice exécutoire. L'arrêt du 28 avril 2011 retient que le fait, pour le juge, de constater que la clause était non écrite, sans avoir été saisi d'une telle demande, suffit. En l'espèce, une clause du règlement de copropriété stipulait que sont d'office scrutateurs les copropriétaires détenant le plus de tantièmes. La Cour de cassation retient que la Cour d'appel qui a déclaré non écrite une telle clause, doit tirer les conséquences légales d'une telle constatation. Il en résulte qu'elle devait faire droit à la demande d'annulation de l'assemblée générale.

Vidéosurveillance / installation sur un lot et images des parties communes

(Cass. Civ III : 11.5.11)

L'installation d'un dispositif de vidéo-surveillance sur les parties privatives qui n'a pas été soumise à l'assemblée générale constituée, dès lors que le système permet de filmer les parties communes un trouble manifestement illicite qui justifie l'enlèvement de l'appareil.

Licenciement d'un gardien malade

(Cass. Ass. Plén : 22.5.11)

Le droit du travail permet de motiver un licenciement lorsque le fonctionnement de l'entreprise est perturbé par l'absence prolongée ou les absences répétées du salarié (code du travail : L.1132-1). Le salarié ne peut être licencié que si ces perturbations impliquent pour l'employeur de procéder à son remplacement définitif en engageant un autre salarié. La Cour de cassation a considéré que le recours au salarié d'une entreprise de services pour exercer les mêmes tâches que le gardien malade maintenu dans son logement de fonction, ne peut être assimilé au remplacement définitif du gardien, excluant ainsi son licenciement.

Location meublée d'un lot et clause du règlement de copropriété

(Cass. Civ III : 8.6.11)

On sait qu'il est assez exceptionnellement jugé que la destination de l'immeuble justifie des clauses restrictives relatives à la location par les copropriétaires de leur lot. La décision du 8 juin 2011 illustre à nouveau ce principe. La clause d'un règlement de copropriété soumettant la possibilité pour un copropriétaire de louer en meublé à autorisation de l'assemblée doit être réputée non écrite dans la mesure où l'exercice de professions libérales est autorisé dans l'immeuble. Les juges du fond ont considéré que les nuisances éventuelles induites étant identiques, la location saisonnière, même pour de brèves périodes, est possible.

Opposition au versement du prix / délai de prescription

(Cass. Civ III : 8.6.11)

Afin d'assurer la protection des intérêts du syndicat des copropriétaires à l'occasion de la vente d'un lot, la loi prévoit que le syndicat peut former opposition au versement des fonds pour obtenir le règlement des sommes restant dues par le copropriétaire vendeur (loi du 10.7.65 : art. 20).

En l'espèce, la Cour d'appel avait validé le principe de l'opposition et son montant. Malgré cette opposition, le notaire avait débloqué les fonds au profit du vendeur. Le syndicat avait dès lors assigné ce dernier en paiement de sa créance. Le copropriétaire vendeur estimait que cette opposition n'avait pas interrompu la prescription de l'action en recouvrement de charges. La Cour de cassation rejette son argumentaire estimant que la Cour d'appel n'était pas saisie d'une action en paiement de charges (loi du 10.7.65 : art. 42), mais d'une action en recouvrement de la créance du syndicat fixée par la Cour d'appel qui a validé l'opposition. Le délai de l'action en paiement de cette créance a donc pour point de départ la date de cet arrêt de Cour d'appel.

Désignation du président de séance / défaut de mentions au PV / nullité de l'AG

(Cass. Civ III : 28.4.11)

L'assemblée générale des copropriétaires est nulle dès lors que les indications du nom et du nombre de voix de tous les copropriétaires opposants au vote relatif à l'élection du président de séance sont absentes du procès-verbal. Le copropriétaire qui demande l'annulation n'est pas tenu de justifier au préalable de l'existence d'un grief.

Procès-verbal d'assemblée générale et syndic

(Cass. Civ III : 8.6.11)

Dans le cadre d'un syndicat coopératif, est jugée valable la notification du procès-verbal par un syndic dont la désignation n'est pas régulière. Les textes n'imposent pas en effet que celle-ci soit réalisée par un syndic régulièrement désigné. Par ailleurs, le seul effet de la notification est l'information du copropriétaire, point de départ du délai pour agir en contestation. Peu importe la qualité de l'auteur de ladite notification. En l'espèce, le demandeur avait été informé en bonne et due forme et n'a cependant pas agi dans les délais.

Pour mémoire, le syndicat coopératif est un syndicat qui s'administre lui-même par le biais de ses propres organes sans recours aux services d'un syndic professionnel. Le syndic a la particularité d'être élu par le conseil syndical rendu obligatoire à la majorité des membres qui le composent.

Remboursement des honoraires du syndic

(Cass. Civ III : 8.6.11)

La rémunération du syndic qui n'a pas fait l'objet d'un écrit et qui n'a été prévue par aucune décision d'assemblée générale peut faire l'objet d'une action en répétition de l'indu de la part du syndicat des copropriétaires ou, en l'espèce, de l'union des syndicats, et ce, sans qu'aucune faute du syndic ne doive être démontrée. Le professionnel ne peut opposer à cette demande la prescription d'action en nullité du contrat de syndic. Par ailleurs, en l'absence d'action en responsabilité, la garantie de l'assureur du syndic ne peut être retenue.

Charges / éléments d'équipement communs / notion d'utilité objective

(Cass. Civ III : 15.3.11)

En copropriété, on distingue deux types de charges, les charges générales liées à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes et les charges spéciales entraînées par les services collectifs et les équipements communs, tels que les ascenseurs. Pour cette dernière catégorie de charges, la part contributive de chaque copropriétaire est fonction de l'utilité que ces services ou éléments présentent à l'égard de chaque lot. Cette utilité n'équivaut pas à un usage effectif ; cette

notion suppose uniquement qu'il y ait possibilité d'usage par le copropriétaire.

La Cour de cassation admet cependant qu'un copropriétaire qui ne peut utiliser un monte-charge pour des raisons de complexité et de temps d'accès n'est pas redevable du paiement des charges afférentes audit élément, quand bien même il aurait la possibilité théorique de l'utiliser.

Assimilation du syndicat à un non professionnel (Cass. Civ I : 23.6.11)

Les contrats de prestations de services contiennent généralement une clause de tacite reconduction. Sauf dénonciation du contrat par le client selon le délai de préavis prévu contractuellement, le contrat se poursuit pour une nouvelle période.

La loi Châtel du 28 janvier 2005, afin de permettre aux consommateurs de résilier plus facilement ce type de contrat a mis à la charge du professionnel une obligation d'information du consommateur. Le prestataire de services doit informer le consommateur par écrit, au plus tôt trois mois et au plus tard un mois avant le terme de la période autorisant le rejet de la reconduction, de la possibilité de ne pas reconduire le contrat qu'il a conclu avec une clause de reconduction tacite (code de la consommation : L.136-1). A défaut, la résiliation devient possible à tout moment.

La question des personnes bénéficiant de ce dispositif s'est posée très rapidement.

En 2009 (Cass. Civ I : 2.4.09), la Cour de cassation avait donné une définition très précise de la notion de consommateur. Le consommateur était nécessairement une personne physique. En l'espèce, le dispositif avait été jugé inapplicable à un comité d'entreprise. Cette fois-ci, la Cour de cassation répond favorablement à la question de savoir si le syndicat des copropriétaires peut bénéficier de la possibilité de résilier le contrat à tout moment lorsque le professionnel ne l'a pas informé de la faculté de ne pas reconduire le contrat. On rappellera qu'entre ces deux décisions, la loi a été modifiée, puisque depuis 2008, la mesure de protection profite aux consommateurs et aux non-professionnels. Il est jugé que la notion de non-professionnel n'exclut pas les personnes morales.

Représentation d'une commune aux assemblées de copropriété

(Rép Min : JO Sénat du 30.6.11)

Dans le cas où une commune, personne morale de droit public, est copropriétaire d'un immeuble bâti ou d'un groupe d'immeubles bâtis soumis au régime de la copropriété, la question se pose de sa représentation aux assemblées de copropriété. En application des dispositions de l'article L.2122-21 du code général des collectivités territoriales, le maire est chargé, sous le contrôle du conseil municipal et sous le contrôle administratif du représentant de l'Etat dans le département, d'exécuter les décisions du conseil municipal et, notamment, de conserver et d'administrer

les propriétés de la commune et de faire, en conséquence, tous actes conservatoires de ses droits. Par conséquent, c'est le maire ou son représentant qui doit siéger pour la commune aux assemblées de copropriété.



QUALITE DE L'HABITAT

DPE / transmission à l'Ademe (décret du 5.7.11)

La loi portant engagement national pour l'environnement a prévu l'obligation de transmettre les diagnostics de performance énergétique (DPE), réalisés à l'occasion de la vente ou de la location d'un bâtiment ou d'un logement, à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie à des fins d'études statistiques, d'évaluation et d'amélioration méthodologique (loi du 12.7.10 : art. 1^{er}). Le décret du 5 juillet 2011 prévoit la création d'une application informatique pour le recueil de ces DPE. Cette application doit permettre à son utilisateur de vérifier la régularité de la réalisation et la validité d'un DPE, à l'exclusion de tout accès aux données individuelles.

A leur demande, l'Etat et les collectivités territoriales peuvent avoir accès à ces données, rendues anonymes, que l'Ademe met gratuitement à leur disposition. Ces données ne peuvent être utilisées à des fins commerciales.

Un arrêté à paraître doit prévoir les modalités d'application de cette mesure et fixer notamment, en fonction des catégories d'utilisateurs, les restrictions d'accès nécessaires à la protection de la confidentialité des données.

Le décret du 5 juillet s'applique à tous les diagnostiqueurs immobiliers réalisant un DPE à compter de la publication de cet arrêté, et au plus tard le 9 juillet 2012.

Amiante / protection contre les risques dans les immeubles bâtis

(décret du 3.6.11 : JO du 5.6.11)

Pour prévenir le risque lié à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis, les propriétaires, personnes privées ou publiques, doivent notamment faire réaliser des repérages de matériaux et produits contenant de l'amiante, faire réaliser le cas échéant des travaux de mise en sécurité et constituer des dossiers spécifiques mis à disposition des occupants et regroupant les documents et informations relatifs à la présence d'amiante.

Les dispositions réglementant ces obligations sont inscrites dans le code de la santé publique. Le décret du 3 juin 2011 restructure la partie réglementaire du code relative à l'exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis.

Jusqu'ici, il existait uniquement trois sous-parties : "Flocages, calorifugeages et faux plafonds", "Ventes d'immeubles bâtis, dossier technique "amiante" et repérage avant démolition" et "Exigences relatives aux intervenants procédant au repérage et à l'évaluation de l'état de conservation".

Celles-ci sont désormais regroupées et les dispositions sont structurées en plusieurs sous-sections autour des grandes actions que doit réaliser le propriétaire de l'immeuble concerné par un risque relatif à la présence d'amiante : établissement des repérages et rapports de repérage, obligations issues des résultats des repérages, constitution et communication des documents et informations relatifs à la présence d'amiante, etc.

Ce décret n'entrera en vigueur qu'à compter du 1^{er} février 2012, sauf en ce qui concerne la disposition prévoyant la publication de deux arrêtés définissant de nouvelles modalités de mesures d'empoussièrement dans l'air et de nouvelles modalités et conditions d'accréditation des organismes réalisant ces mesures.

Attestation de prise en compte de la réglementation acoustique

(décret du 30.5.11 : JO du 31.5.11)

Pris en application de la loi portant engagement national pour l'environnement (loi du 12.7.10 : art. 1^{er}), le décret du 30 mai 2011 définit les conditions dans lesquelles, à l'achèvement de travaux de bâtiments d'habitation neufs, le maître d'ouvrage fournit à l'autorité qui a délivré l'autorisation de construire un document attestant de la prise en compte de la réglementation acoustique. Cette attestation est jointe à la déclaration d'achèvement des travaux.

Le décret s'applique aux bâtiments d'habitation dont la demande de permis de construire a été déposée à compter du 1^{er} janvier 2013.

A noter : la prise en compte de la réglementation thermique a également fait l'objet d'un décret (décret du 18.5.11 / cf. [Habitat Actualité n° 121](#)).

DPE et réglementation thermique en Guadeloupe

(délibérations des 22.3.11 et 19.4.11 : JO du 20.5.11)

Habilité à fixer des règles spécifiques à la Guadeloupe en matière de maîtrise de la demande d'énergie, de réglementation thermique pour la construction de bâtiments et de développement des énergies renouvelables (loi pour le développement économique en outre-mer du 27.5.09 : art. 69), le Conseil régional de Guadeloupe a pris de nombreuses délibérations particulières.

Il a notamment fixé des règles spécifiques sur son territoire en matière de certification de la performance énergétique des bâtiments nouveaux et existants par la création du diagnostic de performance énergétique Guadeloupe ("DPE-G") et l'obligation d'affichage des résultats sous la forme d'une étiquette énergie.

Le maître d'ouvrage procède à la certification des bâtiments nouveaux et parties nouvelles de bâtiments au plus tard à la date d'achèvement des travaux.

Le propriétaire d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment existant doit présenter un certificat DPE-G en cours de validité lors de toute vente ou location.

Les certificats DPE-G sont établis par des personnes dont les compétences ont été certifiées par des organismes accrédités. Il peut s'agir des mêmes organismes autorisés à délivrer la certification des compétences en métropole (une liste des organismes certificateurs accréditeurs se trouve sur le site de la COFRAC). Les compétences exigées doivent être adaptées aux particularités de la construction et de la réglementation thermique en Guadeloupe et le contenu des examens théorique et pratique doit être préalablement agréé par le Conseil régional.

En pratique, il semble encore difficile de trouver un diagnostiqueur ou organisme accrédité spécialisé en Guadeloupe.

On soulignera qu'en matière de PTZ+, l'instauration de ce diagnostic ne remet pas en cause l'application de la quotité maximale pour le calcul du prêt ; l'application de quotités plus faibles ayant été prévue pour le seul territoire métropolitain (CCH : R.31.10.9).

Le Conseil régional a également traduit les particularités de la Guadeloupe en matière de caractéristiques thermiques de l'enveloppe pour les bâtiments nouveaux et parties nouvelles de bâtiments ("RTG") : est ainsi fixé un objectif de résultat spécifique en matière de performance énergétique.

Par ailleurs, pour faciliter le développement et le financement du chauffe-eau solaire, le Conseil régional autorise la cession du crédit d'impôt pour l'achat d'un chauffe-eau solaire par son bénéficiaire à l'établissement de crédit qui lui a consenti un prêt pour financer l'opération. Il prévoit également des modalités particulières en ce qui concerne la contribution du locataire relative à l'installation d'un chauffe-eau solaire.

En tout, douze délibérations ont été prises et sont entrées en vigueur le 21 mai 2011.

Diagnostic de l'état des installations d'assainissement non collectif / point de départ de la période de validité

(Rép. Min : JO AN du 19.4.11)

Depuis le 1^{er} janvier 2011, la vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation non raccordé au réseau d'assainissement doit être accompagnée d'un diagnostic d'assainissement établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif, daté de moins de trois ans.

Il est précisé que c'est la date de contrôle sur le terrain par un technicien (agent du service public de l'assainissement non-collectif) qui fait acte pour calculer

la période de validité du diagnostic et non la date à laquelle est établi le document officiel rapportant les résultats du contrôle sur le terrain.



URBANISME

Performance énergétique et urbanisme

(décret du 12.7.11 : JO du 13.7.11)

La loi portant engagement national pour l'environnement a prévu qu'une autorisation d'urbanisme ne peut plus s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables, de dispositifs ou de procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, sauf dans certains secteurs protégés ou délimités par la collectivité locale (loi ENE : art. 12 / CU : L.111-6-2).

Le décret du 12 juillet 2011 dresse la liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés par cette mesure. Il s'agit notamment des matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions (notamment le bois et les végétaux en façade ou en toiture), des pompes à chaleur ou des équipements de récupération des eaux de pluie (lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble). Un arrêté doit également définir quels portes, portes-fenêtres et volets isolants sont concernés, ainsi que les critères d'appréciation des besoins de consommation domestique des occupants de l'immeuble pour les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables (le demandeur d'un permis de construire portant sur un projet comportant l'installation de l'un de ces équipements devra joindre au dossier un document attestant qu'ils sont conformes à ce que prévoit l'arrêté).

En dehors des secteurs protégés, cette mesure ne s'applique pas dans les périmètres délimités par délibération de la collectivité locale. Le décret précise les modalités d'association du public et les procédures de publicité requises (consultation et mise à disposition du public, affichage et publication de la délibération, etc...).

Les mêmes modalités d'association du public sont prévues lorsque la collectivité locale décide de majorer les règles de densité pour des constructions respectant des critères élevés de performance énergétique (loi ENE : art. 20 / loi du 5.1.11 : art. 19 / CU : L.128-1 et s.).

Pour l'application de ces deux mesures, le décret du 12 juillet 2011 précise également que les annexes du plan local d'urbanisme (PLU) doivent faire apparaître sur des documents graphiques les secteurs où un dépassement des règles de densité est prévu et les périmètres où ne s'applique pas l'article L.111-6-2.

Limitation du recours des associations

(Conseil constitutionnel : 17.6.11, QPC)

Le Conseil constitutionnel a été saisi le 7 avril 2011 par le Conseil d'Etat d'une question prioritaire de constitutionnalité.

L'irrecevabilité des recours contre des autorisations d'urbanisme par des associations spécialement constituées à cet effet (CU : L.600-1-1) n'est pas inconstitutionnelle.

Autorisation de lotir devenue caduque / pas de droits acquis pour les colotis

(CE : 27.4.11)

Une autorisation de lotir initiale devenue caduque, faute d'avoir reçu un commencement d'exécution dans le délai de validité (10 ans), entraîne la caducité de l'ensemble des documents du lotissement qui y sont attachés (notamment le cahier des charges et les plans annexés). En conséquence, des colotis ne peuvent se prévaloir des droits qu'ils avaient acquis de cette première autorisation de lotir devenue caduque. En l'espèce, la première autorisation de lotir devenue caduque classait un lot en zone naturelle. Tel n'était pas le cas de la seconde autorisation de lotir, permettant ainsi la réalisation de constructions sur ce lot. Les colotis tenant leurs droits de la première autorisation n'étaient donc pas fondés à demander le maintien du classement de ce lot en zone naturelle.

Régularisation d'une déclaration

préalable irrégulière (CE : 6.5.11)

Lorsqu'une décision expresse de non-opposition à déclaration préalable de travaux a été délivrée sans que soient respectées des formes ou formalités (en l'espèce non indication du nom du déclarant), elle peut être régularisée par un arrêté modificatif, dès lors que celui-ci assure le respect des règles de fond applicables au projet en cause, répond aux exigences de forme ou a été précédé de l'exécution régulière de la ou des formalités qui avaient été omises.

Régularisation à l'occasion de travaux d'une construction réalisée sans permis

(CE : 3.5.11)

Le Conseil d'Etat permet à l'administration, sous de strictes conditions, d'autoriser les travaux de préservation d'un bâtiment ancien édifié sans permis, lorsque sa régularisation n'est plus possible au regard des règles d'urbanisme applicables.

▼

PROFESSIONNELS

Logement conventionné / responsabilité de l'administrateur de biens et du notaire (Cass. Civ III : 28.4.11)

Les responsabilités de l'administrateur de biens d'un logement conventionné et du notaire qui a procédé à sa vente peuvent être engagées par le bailleur. L'administrateur de biens qui se voit confier la gestion d'un logement conventionné a, en effet, un devoir de conseil à l'égard du bailleur et doit procéder aux investigations nécessaires. Il en va de même pour le notaire qui doit établir un acte respectant les contraintes juridiques qui s'imposent à son client.

Il faut rappeler que le propriétaire qui obtient une subvention de l'Anah pour financer certains travaux s'engage, en contrepartie, à respecter certaines conditions (plafonds de ressources pour les locataires, plafond de loyers, etc.). Le non-respect de ces conditions entraîne la restitution de la subvention.

Vente portant sur un ensemble de biens immobiliers / accord des parties pour ventiler le prix (Cass. Civ I : 17.3.11)

Les parties peuvent convenir dans l'avant-contrat de vente portant sur un ensemble de biens immobiliers d'une ventilation du prix, notamment lorsque des régimes fiscaux différents sont applicables. Si l'avant-contrat ne prévoit pas une telle ventilation du prix, le notaire peut y procéder dans l'acte authentique à condition d'avoir obtenu l'accord des parties en ce sens. En l'espèce, il s'agissait de la vente d'un bien immobilier indivis constitué de bâtiments d'habitation, de bâtiments d'exploitation et de terres et la ventilation du prix de vente prévue dans l'acte définitif, à laquelle le vendeur n'avait pas donné son accord, avait des conséquences fiscales pour les vendeurs au regard de la législation sur les plus-values. La Cour de cassation retient que le notaire a commis une faute en effectuant la répartition du prix de façon unilatérale, sans concertation avec le vendeur. Il avait aussi obligation d'attirer l'attention des vendeurs sur les incidences fiscales en résultant.

Défaut d'information / réticence dolosive / investissement locatif

(Cass. Civ III : 16.3.11)

Avant la signature de l'acte de vente définitif, l'acquéreur d'un bien immobilier doit être renseigné sur la copropriété notamment en demandant au vendeur, l'agent immobilier ou le notaire, la communication du règlement de copropriété, des derniers procès-verbaux d'assemblée générale et relevés de charges. En l'espèce, ces documents ne lui ont pas été communiqués. Au moment de la signature de l'acte authentique, le syndic

fournit un certificat sur lequel apparaissent d'importants impayés de charges de copropriété.

De plus, l'acquéreur voulait réaliser un investissement locatif et de nombreux témoignages établissaient que les locataires ne restaient que quelques mois à raison du défaut d'entretien et de l'insécurité des lieux.

Par conséquent, l'acquéreur n'avait pas bénéficié d'une information loyale et complète à raison de la réticence dolosive de la venderesse et de l'agence immobilière. La Cour d'appel a donc valablement prononcé la nullité du contrat.

▼

DROIT GENERAL

Surendettement / compétence transférée du juge de l'exécution au juge du TI

(décret du 28.6.11 : JO du 29.6.11)

A compter du 1^{er} septembre 2011, la compétence relative au surendettement est transférée du juge de l'exécution vers le juge du tribunal d'instance. Une période transitoire de 6 mois est prévue: au 1^{er} mars 2012, l'ensemble des dossiers de surendettement sera traité par le juge du tribunal d'instance.

Ce transfert avait été prévu par la loi du 22 décembre 2010. Le décret du 28 juin 2011 organise ce transfert et modifie la partie réglementaire du code de la consommation relative au surendettement. Il permet également de calquer les conditions du sursis à l'exécution provisoire sur celles de droit commun, et non plus sur celles spécifiques aux procédures civiles d'exécution.

Indivision et commandement de quitter les lieux (Cass. Civ II : 2.6.11)

Des cohéritiers indivis ont adressé un congé à leur locataire, et ont ensuite demandé au juge des référés son expulsion. Par la suite, un commandement de quitter les lieux a été adressé au preneur, à la demande de l'indivision représentée par une agence immobilière. La Cour de cassation a jugé que le commandement de quitter les lieux délivré par une indivision, laquelle est dépourvue de la personnalité juridique, est affecté d'une irrégularité de fond entraînant sa nullité à défaut de régularisation (code civil : art. 815-3).

Débiteurs solidaires / modalités de signification d'un jugement (Cass. Civ II : 31.3.11)

Un jugement peut être valablement signifié par un seul acte à deux débiteurs condamnés solidairement à condition que l'acte de signification comporte des mentions distinctes de remise pour chacun des destinataires.

▼

COLLECTIVITES LOCALES

| Grand Paris

Le décret sur les contrats de développement territoriaux et la territorialisation de l'offre de logements en Ile-de-France, définissent un cadre précis à la production des 70 000 logements neufs prévus par la loi du 3 juin 2010 sur le Grand Paris.

■ Grand Paris : contrats de développement territorial (décret du 3.6.11 : JO du 25.6.11)

Prévus par l'article 21 de la loi relative au Grand Paris, les contrats de développement territorial (CDT) ont pour but de contractualiser l'élaboration et la mise en oeuvre sur le long terme des projets de développement des territoires stratégiques du Grand Paris, en particulier ceux desservis par le réseau de transport public. Ils peuvent être conclus entre l'Etat et les communes et leurs groupements concernés par le projet de réseau ou attaché à l'un des territoires stratégiques du Grand Paris, selon les modalités précisées par le décret du 3 juin : modalités d'élaboration et de structuration d'un CDT, organisation de la consultation du public sur les projets de développement durable, d'aménagement, de construction de logements, de transport qui composent le projet stratégique et modalités d'organisation des enquêtes publiques afférentes, ainsi que modalités de prise en compte dans les documents d'urbanisme. Les CDT portent sur tout ou partie du territoire d'au moins deux communes et sa durée et date d'effet est fixée par les parties dans le contrat. A défaut, celle-ci est de 15 ans.

Un CDT comporte quatre titres et des annexes ; le premier titre précise le territoire sur lequel porte le contrat et présente le projet stratégique de développement durable élaboré par les parties, le second définit les objectifs et priorités en matière de

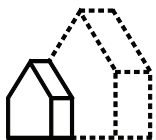
développement économique, *logement* et transport en termes quantitatifs et qualitatifs ; le troisième expose le programme des actions, opérations d'aménagement, projets d'infrastructure nécessaires à la mise en oeuvre des objectifs et le quatrième indique les conditions de mise en oeuvre, de suivi, d'évaluation et de modification du contrat.

S'agissant du logement, les objectifs et priorités fixés dans le titre 2 doivent tenir compte des programmes d'action des zones urbaines sensibles et des conventions pluriannuelles de rénovation urbaine, mais aussi, en matière de logements, des objectifs annuels de production de nouveaux logements dans des périmètres comprenant un ou plusieurs territoires soumis à l'obligation de réaliser un PLH, fixés par le préfet de région en Ile-de-France. La part du territoire dans l'objectif de construction de logements, au titre de sa contribution au développement de la région capitale est précisée.

■ Territorialisation de l'offre de logements en Ile-de-France (Comité régional de l'Habitat du 16.6.11)

Dans le cadre des articles 1 et 23 de la loi relative au Grand Paris, le CRH d'Ile-de-France a approuvé les objectifs de territorialisation de l'offre de 70 000 logements (TOL). Fondés sur des critères d'aménagement, 37 "bassins de territorialisation" ont été proposés. Sur les 70 000 logements à construire, 35 000 permettront le maintien en place de la population actuelle (renouvellement du parc), 25 000 accueilleront des populations nouvelles et offriront différents modes de résidence et enfin 10 000 répondront aux besoins supplémentaires engendrés par le projet du Grand Paris. Les secteurs de CDT potentiels concentrent près de la moitié de l'objectif TOL (32 720 logements).

Cartes des bassins de territorialisation et des périmètres des CDT potentiels : <http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/la-territorialisation-de-l-offre-a3353.html>



PROPOSITIONS, PROJETS

■ **Projet de loi de finances rectificative pour 2011**

Définitivement adopté par le Parlement le 6 juillet 2011, le premier projet de loi de finances rectificative pour 2011 réforme la fiscalité du patrimoine. Il comprend quelques dispositions intéressant le domaine du logement. Il a fait l'objet d'un recours devant le Conseil

constitutionnel, ce qui retardera sa publication au Journal officiel.

■ Investissement locatif outre-mer / rabout fiscal

Plusieurs types d'opérations dans le secteur du logement en outre-mer ouvrent droit à des réductions d'impôt, il s'agit :

- de l'acquisition ou la construction d'une résidence principale par un propriétaire occupant (CGI : art. 199 undecies A, 2, a) ;

- de la réhabilitation d'un logement, affecté par le contribuable propriétaire occupant à sa résidence principale ou loué nu comme résidence principale pendant au moins cinq ans (CGI : art. 199 undecies A, 2, e) ;

- de l'acquisition ou la construction d'un logement neuf loué nu comme résidence principale, soit directement soit par l'intermédiaire de sociétés (CGI : art. 199 undecies A, 2, b, c et d) ;

- des investissements dans des logements gérés par des bailleurs sociaux (CGI : art. 199 undecies C).

Au titre d'une même année, la somme de ces réductions d'impôt ne peut excéder 40 000 € ou 15% du revenu global du foyer.

Le rabot fiscal de 10% prévu par la loi de finances pour 2011 (loi du 29.12.10 : art. 105) n'a touché qu'en partie les investissements réalisés en outre-mer : en effet, la réduction d'impôt pour les investissements dans des logements gérés par des bailleurs sociaux n'y a pas été soumise.

Or, le plafonnement global des réductions d'impôt en outre-mer a été touché (le faisant passer à 36 000 € ou 13% du revenu global du foyer).

Si la réduction d'impôt pour les investissements dans le logement social n'a pas subi directement le rabot fiscal de 10%, elle a ainsi en revanche subi la réduction de 10% du plafonnement global.

Il est donc prévu d'exclure cet investissement spécifique du plafonnement. Par conséquence, les réductions d'impôt outre-mer sont plafonnées à 36 000 € ou 13% du revenu global net, ce plafond pouvant être porté à 40 000 € ou 15% si le contribuable a également profité de la réduction d'impôt dans le logement social.

Cette disposition s'applique à compter de l'imposition des revenus de l'année 2011.

■ Suppression du bouclier fiscal

Le bouclier fiscal permet au contribuable de ne pas être imposé au-delà de 50% de ses revenus perçus l'année précédant celle du paiement de ses impositions (loi de finances pour 2006 du 30.12.05 : art. 74 / loi TEPA du 21.8.07 : art. 11). Ce droit à restitution a pu s'exercer à compter de l'année 2007, l'objectif était de maintenir sur le territoire français les contribuables redevables de l'impôt de solidarité sur la fortune s'estimant trop taxés. Or, ce dispositif n'a pas eu l'effet escompté et un déséquilibre important a persisté entre les départs et les retours des redevables de l'ISF. C'est pourquoi, le bouclier fiscal est supprimé à compter de l'année 2012.

■ Plafonnement de la TFPB en fonction du revenu

Parallèlement à la suppression du bouclier fiscal, il est institué un plafonnement de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) afférente à l'habitation principale à hauteur de 50% des revenus des contribuables.

Il s'agit de créer un dégrèvement au bénéfice des contribuables dont la TFPB représente une charge fiscale trop importante ; il ne peut bénéficier qu'aux seuls contribuables qui ne sont pas soumis à l'ISF au titre de l'année précédant celle de l'imposition à la TFPB.

Le revenu retenu pour la détermination du droit au plafonnement est le revenu fiscal de référence majoré de certaines sommes (CGI : 1391 B ter, II).

Comme pour la taxe d'habitation, le bénéfice de ce dégrèvement est limité aux personnes dont les revenus sont inférieurs au revenu fiscal de référence (pour mémoire, 23 572 € pour la première part de quotient familial, majorée de 5 507 € pour la première demi-part et 4 334 € ensuite).

Ce plafonnement n'est pas automatique et doit faire l'objet d'une demande expresse de la part du contribuable (CGI : 1391 B ter, IV).

Le plafonnement s'appliquera à compter des impositions établies au titre de l'année 2012.

■ Création d'une contribution pour l'aide juridique (art. 20)

Afin de financer les conséquences de la récente réforme de la garde à vue sur le budget de l'aide juridique, la loi instaure une contribution pour l'aide juridique.

Destinée à assurer une solidarité financière entre l'ensemble des justiciables, cette nouvelle contribution, fixée à 35 €, sera exigée pour toute procédure introduite en matière civile, commerciale, prud'homale, sociale ou rurale devant une juridiction judiciaire ou par instance introduite devant une juridiction administrative. Elle n'est cependant pas due lorsque la partie qui introduit cette instance est bénéficiaire de l'aide juridictionnelle, pour les procédures de traitement des situations de surendettement des particuliers et les procédures de redressement et de liquidation judiciaire, pour les procédures introduites devant la commission d'indemnisation des victimes d'infraction, devant le juge des enfants, devant le juge des libertés et de la détention et devant le juge des tutelles, ainsi que pour les procédures de référé-liberté. Sont également exclus les recours introduits devant une juridiction administrative à l'encontre de toute décision individuelle relative à l'entrée, au séjour et à l'éloignement d'un étranger sur le territoire français, ainsi qu'au droit d'asile.

Lorsque la procédure est introduite par un auxiliaire de justice, il appartient à ce dernier d'acquitter ladite contribution pour le compte de son client par voie électronique. En l'absence d'auxiliaire de justice, la partie acquitte cette contribution par voie de timbre mobile ou par voie électronique.

Elle est affectée à l'Union nationale des caisses des règlements pécuniaires des avocats (UNCA).

Cette contribution pour l'aide juridique s'applique aux instances introduites à compter du 1^{er} octobre 2011.

■ Création d'un fonds d'accompagnement "vers et dans le logement"

Afin de financer les actions d'accompagnement social et de gestion locative adaptée en direction des ménages en difficulté reconnus prioritaires, ainsi que des actions d'amélioration du service aux demandeurs de logements locatifs sociaux, il est créé un fonds spécifique. Celui-ci sera financé par le produit des astreintes auxquelles

l'Etat est condamné dans le cadre de la mise en œuvre du DALO, ainsi que des astreintes éventuellement prononcées par le juge (actuellement versé aux fonds régionaux d'aménagement urbain).

La gestion du fonds d'accompagnement est assurée par la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS). Un décret en Conseil d'Etat doit déterminer les conditions d'application de cette disposition, notamment la composition et les modes de désignation des membres du comité de gestion, ainsi que les modalités de fonctionnement du fonds.



Améliorer et sécuriser l'exercice du droit de préemption (proposition de loi)

Après avoir envisagé une réforme de grande ampleur du droit de préemption urbain dans le cadre d'une proposition de loi de simplification du droit déposée par **M. Warsmann**, le législateur a revu ses ambitions et profite de la dynamique engendrée par la démarche "Urbanisme de projet" pour proposer des ajustements au droit de préemption.

Inspirée d'une étude du Conseil d'Etat (Le droit de préemption, La documentation française, 2008) et des conclusions de l'un des groupes de travail du chantier "Pour un urbanisme de projet" qui s'était penché sur la question des stratégies foncières, la proposition de loi déposée par le sénateur **Hervé Maurey** procède à des aménagements du droit existant sans le bouleverser. Il s'agit notamment d'enrichir le contenu des déclarations d'intention d'aliéner (DIA) et d'améliorer leur publicité, de clarifier les dispositions relatives à l'utilisation du bien préempté ou encore de fixer les conséquences de l'annulation d'une décision de préemption en matière de droit de rétrocession au profit de l'ancien propriétaire.

Le texte a été adopté en première lecture au Sénat le 29 juin 2011 avant d'être transmis à l'Assemblée Nationale ; il ne sera pas publié avant l'automne.



Protection et information des consommateurs (projet de loi)

Le projet de loi renforçant les droits, la protection et l'information des consommateurs présenté par **Frédéric Lefebvre**, secrétaire d'Etat chargé de la consommation, en conseil des ministres le 1^{er} juin, contient un ensemble de mesures visant les principaux secteurs de la vie courante, - télécommunications, énergie, immobilier, santé, commerce électronique et distribution alimentaire. Parmi celles-ci, en l'état actuel et alors que le débat en séance publique n'est entamé ni au Sénat ni à l'Assemblée Nationale, plusieurs dispositions intéressent les rapports locatifs, les transactions immobilières, l'hébergement collectif des personnes âgées et les services à domicile.

■ **Dépôt de garantie demandé au locataire** : dans le cas où le bailleur ne restituerait pas le dépôt de garantie dans le délai légal, le solde du dépôt de garantie restant dû au locataire, après arrêté des comptes,

pourrait être majoré d'une somme égale à 10% du loyer en principal par mois de retard ; les règles du montant des dépôts de garantie (limité à un mois de loyer) seraient harmonisées, y compris pour les bailleurs sociaux non conventionnés.

■ **Surface habitable des logements loués / extension aux meublés et sanctions** : la loi du 25 mars 2009 (loi MLE) a introduit une obligation de préciser la surface habitable de la chose louée dans les contrats de location nue ; le projet de loi vise à l'étendre aux logements meublés. La notion de surface habitable renvoie à l'article R.111-2 du code de la construction et de l'habitation. Aucune sanction n'est prévue en cas d'absence d'indication de la surface ou de mention d'une surface. En conséquence, si cette obligation n'est pas respectée, il convient d'appliquer le droit commun et de démontrer, le cas échéant, un dol du bailleur ou une faute susceptible d'engager la responsabilité du bailleur en cas de préjudice du locataire. Des sanctions spécifiques existent en revanche pour l'acquisition de lots de copropriété (loi Carrez) en cas de mention inexacte ou fautive sur la surface habitable d'un acte de vente.

Le projet de loi prévoit d'instaurer, pour les locations vides et meublées, un mécanisme inspiré de celui existant pour les copropriétés : la possibilité pour un locataire de contester l'absence de mention du loyer, ou le montant du loyer lui-même, serait enserrée dans des délais stricts, plus courts pour la location meublée que pour la location vide, la durée minimale des baux correspondants étant elle-même différente (un an et trois ans respectivement). Afin de préserver la sécurité juridique des relations bailleurs-locataires, ces dispositions ne seraient applicables qu'aux baux conclus postérieurement à la promulgation de la loi.

■ **Intermédiaires immobiliers** : les agences immobilières appartenant à un réseau pourraient avoir l'obligation de faire figurer dans le contrat de mandat leur appartenance à un tel réseau, afin d'informer le propriétaire-vendeur sur la portée de la diffusion de ses annonces. Serait également prévu un accord exprès du propriétaire-vendeur lors de la reconduction des mandats de gestion afin d'éviter la prolongation involontaire de mandats de gestion exclusifs au profit d'une plus grande liberté du propriétaire.

■ **Diagnostiqueurs immobiliers** : la compétence des agents de la concurrence de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF) serait étendue aux conditions d'exercice de l'activité de diagnostiqueurs immobiliers (certification de compétence, assurances, impartialité et indépendance).

■ **Services d'aide et d'accompagnement à domicile** à destination des personnes âgées ou handicapées : les exigences en matière de contrat seraient précisées et la direction générale de la

concurrence et de la répression des fraudes (DGCCRF) pourraient appliquer des sanctions administratives à l'encontre des opérateurs indécents. Actuellement, les enquêteurs de la DGCCRF qui constatent des augmentations illégales ne peuvent pas le faire.

Dans le secteur du logement collectif des personnes âgées, la Commission des clauses abusives a déjà recommandé (recommandation n° 08-02) que soient supprimées des contrats les clauses ayant pour objet ou pour effet "de permettre à l'établissement de percevoir une somme forfaitaire destinée à la remise en état des lieux après la libération de la chambre occupée par la personne âgée" ou "de permettre à l'établissement de facturer la totalité du prix de l'hébergement d'un mois en cas de décès ou de libération de la chambre en cours de mois".

Certains établissements ont contourné ce dernier point en exigeant le paiement de huit ou quinze jours et non pas la totalité du mois. Pour un tarif journalier d'hébergement de 80 €, cela revient pour l'établissement à encaisser entre 640 à 1 200 € sans avoir à délivrer aucune contrepartie. Au regard du "reste à charge élevé" qui pèse sur les familles, le projet de loi interdirait formellement cette pratique.

■ Des amendements à suivre...

Le projet de loi n'est pas à ce jour inscrit au calendrier de l'Assemblée Nationale, ni du Sénat ; il faudra donc attendre la session de la rentrée pour en savoir plus. Un certain nombre d'amendements ont reçu un avis favorable de la commission des affaires économiques :

- *En matière de construction de maisons* : il s'agirait d'étendre les conditions suspensives applicables au contrat de construction de maisons individuelles avec fourniture de plan, au CCMI sans fourniture de plan et de conditionner le commencement des travaux à la purge des recours contre le permis de construire.

- *En matière de transaction* : il serait interdit d'insérer dans les mandats exclusifs une clause pénale et toute stipulation interdisant au vendeur de réaliser la vente sans l'intermédiaire de son mandataire ; il serait obligatoire pour l'agence ou un réseau d'agences immobilières d'informer son client sur les moyens employés pour diffuser auprès du public les annonces commerciales.

- *Concernant les rapports locatifs* :

- Etat des lieux : en l'absence d'état des lieux à l'entrée dans les lieux, le dépôt de garantie pourrait être intégralement restitué au locataire ;

- Une grille de vétusté pour limiter les litiges lors de l'état des lieux de sortie pourrait être instituée. Notons que la Commission nationale de concertation que préside **Isabelle Massin** s'est penchée récemment sur cette question, sans parvenir pour le moment à un consensus sur l'établissement d'une grille de vétusté.

- Solidarité des copreneurs d'une location : elle prendrait fin au congé donné par un co-locataire, sous

- réserve que le bailleur ait donné son accord sur le colocataire.

- Congé réduit pour les locataires dans les zones tendues.

- Réduction du délai de forclusion de l'action en répétition des charges non perçues lorsque le bailleur néglige la régularisation annuelle des charges.

- Harmonisation de la réglementation en matière de délai de prescription des sommes indûment perçues par les bailleurs du parc locatif social et du parc privé.

- Location meublée : une liste de clauses abusives serait applicable.

Reste à savoir ce que retiendront les parlementaires lors des débats dont on connaîtra le calendrier à l'automne.



Renouvellement des baux en

agglomération parisienne (projet de décret)

Applicable aux renouvellements de baux qui interviennent entre le 31 août 2011 et le 30 août 2012, le dispositif d'encadrement des loyers en agglomération parisienne présenté, le 23 juin dernier, à la Commission nationale de concertation prévoit une reprise à l'identique de celui qui est en vigueur depuis août 1993. En cas de sous-évaluation du loyer :

- possibilité d'appliquer une augmentation égale au maximum à la moitié de l'écart entre le loyer déterminé par référence au voisinage et celui du logement à la date du renouvellement ;

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



Réforme territoriale / projets de schémas

départementaux de coopération intercommunale et pôles métropolitains

■ **Schémas départementaux de coopération intercommunale (SDCI) : consultation des communes et communautés**

Dans le cadre de la rationalisation de la carte intercommunale, les préfets ont présenté leur projet officiel de nouvelle carte et les élus concernés ont jusqu'à fin août pour se prononcer sur les SDCI, le calendrier de la concertation comprenant trois mois de consultation des élus et quatre mois de discussion au sein des CDCl, dans la perspective de schémas arrêtés par le préfet au 31 décembre 2011 (cf. [Habitat Actualité n° 119](#)). L'Assemblée des communautés de France (AdCF), l'Association des maires de France (AMF), mais aussi l'Association des petites villes de France (APVF) qui ont débattu des projets de SDCI lors de différentes journées organisées par les associations d'élus en juin se sont livrées à des analyses comparées de ces projets dont la grande diversité est soulignée. L'AdCF estime

ainsi que "certains projets proposent un état des lieux très complet de la situation départementale au regard des périmètres, des compétences, des potentiels financiers par territoires tout en suggérant des évolutions significatives de l'organisation territoriale. Dans plusieurs départements, ne sont poursuivis que les seuls objectifs de rattacher les dernières communes isolées et de répondre au critère démographique des 5 000 habitants. Dans certains, les projets ou avant-projets s'avèrent prudents, ne proposant aucune fusion ni rectification majeure de périmètre. Dans beaucoup d'autres en revanche, des options volontaristes sont énoncées avec pour effet de modifier la quasi-totalité des périmètres communautaires". Sur 90 projets consultés, "la tendance générale constatée par l'AdCF est celle de propositions volontaristes des préfets", puisque 300 projets de fusions ont été recensés, ce qui conduirait à diminuer d'environ 35% les communautés. Dans ce contexte, les débats sur la future carte intercommunale vont se poursuivre, les élus ruraux étant soucieux de se montrer vigilants.

■ Pôles métropolitains : de nombreux projets

Les pôles métropolitains qui regroupent 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), sans obligation de continuité territoriale, ont 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. Six mois à peine après la réforme des collectivités territoriales, ce dispositif connaît un vrai succès, avec 21 projets identifiés et le lancement, le 5 juillet, d'un *réseau des pôles métropolitains* dont le programme de travail et d'échanges concernera les transports, l'urbanisme, le développement économique et l'aménagement.

Seules deux des onze communautés urbaines ayant répondu à l'enquête (Bordeaux et Toulouse) n'envisagent pas aujourd'hui de s'inscrire dans cette démarche, qui, d'après la carte disponible, intéresse tout particulièrement les EPCI du Nord de la France (Bretagne, Nord-Pas-de-Calais, Est, Normandie), ainsi que le quart sud-est de la France (Nîmes et Alès, Avignon, Marseille, Aix, Toulon, Grenoble et Voiron, Lyon, Saint Etienne et les Portes de l'Isère).



FENETRE SUR...



LES ACTEURS

Cabinet de Benoist Apparu

Alexis Rouque, a été nommé directeur de cabinet de Benoist Apparu, secrétaire d'Etat chargé du Logement. Il remplace **Nadia Bouyer**. Après l'IEP de Bordeaux, l'Ecole nationale des Douanes, l'INALCO, l'Ena (promotion 2006), Alexis Rouque a été notamment, magistrat à la Cour des comptes ; il a l'expérience de plusieurs cabinets ministériels (conseiller technique au cabinet de **Jean-Louis Borloo**, ministre de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement durable et de la Mer, au cabinet de **Nathalie Kosciusko-Morizet**, ministre de l'Ecologie, du Développement durable, des Transports et du Logement ; puis à celui de **Benoist Apparu**, avant d'en être directeur-adjoint).

Emmanuelle Gay, ingénieur, X- ponts et chaussées, précédemment conseillère au cabinet de Nathalie Kosciusko-Morizet, a été nommée directrice-adjointe de cabinet du secrétaire d'Etat au Logement.

Anpeec

Jean Gaeremynck a été nommé président du conseil d'administration de l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction (décret du 16.6.11 : JO du 18.6.11).

Défenseur des droits

Dominique Baudis a été nommé le 22 juin 2011 en Conseil des ministres, Défenseur des droits, autorité constitutionnelle indépendante, qui veille au respect des droits et libertés par toute personne, publique ou privée.

Conformément à la loi organique et la loi ordinaire du 29 mars 2011, le Défenseur des droits succède au Médiateur de la République, au Défenseur des enfants, à la Haute autorité de lutte contre les discriminations et pour l'égalité (HALDE) et à la Commission nationale de déontologie de la sécurité (CNDS) à compter du 1^{er} mai 2011.

Le Défenseur des droits est chargé :

- de défendre les droits et libertés dans le cadre des relations avec les services publics ;
- de défendre et de promouvoir l'intérêt supérieur et les droits de l'enfant ;
- de lutter contre les discriminations prohibées par la loi et de promouvoir l'égalité ;
- de veiller au respect de la déontologie par les personnes exerçant des activités de sécurité.

<http://defenseurdesdroits.fr/>



LES INSTITUTIONS

Comité de suivi de la mise en œuvre du

DALO (déclaration du 6 juin 2011)

Le Comité de suivi de la mise en œuvre du DALO rappelle qu'à compter du 1^{er} janvier 2012 tous les demandeurs de logements sociaux qui n'ont pas obtenu de proposition de logement dans des délais anormalement longs auront la possibilité d'engager un recours contentieux.

Il attire l'attention sur quatre propositions tendant à l'application du droit au logement sur tout le territoire national. Il s'agit d'organiser la gouvernance logement, de mettre en œuvre un plan d'urgence pour reloger les ménages prioritaires dans les zones tendues, d'assurer l'obligation d'hébergement de toute personne en détresse et de réorienter les moyens de la solidarité nationale vers le logement des personnes à revenu modeste.

Il convient cependant de souligner que le guide des bonnes pratiques (cf. [site du Ministère du logement](#)) et les premières décisions rendues en instance conduisent à une interprétation plus restrictive du recours DALO pour absence d'offres dans le délai anormalement long. D'ailleurs, aujourd'hui lorsque la commission est saisie sur ce seul motif du délai dit "anormalement long", la commission s'attache :

- d'une part, à vérifier l'ancienneté de la demande au regard du délai applicable dans le département et fixé par arrêté préfectoral,
- d'autre part, à regarder si cette demande n'a fait l'objet d'aucune proposition adaptée et enfin à évaluer l'urgence de la situation du demandeur.

Le recours contentieux ne serait donc ouvert à l'issue du délai anormalement long qu'aux personnes en mesure de justifier de l'urgence de leur situation.

APAGL / de nouvelles conventions pour l'accès au logement des jeunes

Afin de favoriser l'accès des jeunes au logement et mobiliser les propriétaires du parc privé, l'APAGL (Association pour l'accès aux garanties locatives), avec des CIL (organismes d'Action Logement), signe de nouveaux accords avec plusieurs partenaires :

- la communauté d'agglomération du Grand Châlons, en Saône-et-Loire, le 1^{er} juillet ;
- le comité d'établissement Eiffage travaux publics-Côte d'Azur, le 24 juin ;
- l'Oréal.SA, le 13 juillet ;
- la région Basse-Normandie, le 24 juin ;
- Chambéry Métropole, le 21 juillet.

Par ces accords, dont tous les contenus ne sont pas identiques, les partenaires de l'APAGL s'engagent à prendre en charge une assurance des risques locatifs

(GRL) aux propriétaires bailleurs louant leur logement à des jeunes de moins de 30 ans ou s'engageant à mettre ou remettre en location un logement vacant depuis plus d'un an (cas des accords signés avec les collectivités locales) ou louant à des salariés de l'entreprise (cas de Eiffage).

Nouvelle organisation de l'ONZUS

(décret du 1.6.11 : JO du 4.6.11)

Le décret du 1^{er} juin modifie l'organisation de l'Observatoire national des zones urbaines sensibles dont le rôle est d'observer l'évolution des conditions de vie dans les quartiers "politique de la ville" et d'évaluer les effets des dispositifs déployés à leur bénéfice. L'observatoire est doté d'un conseil d'orientation, d'un conseil scientifique et d'un secrétariat permanent :

- Le conseil d'orientation rénové impulse les études de connaissance des quartiers et d'évaluation des politiques publiques et en apprécie les résultats. Sur rapport du conseil scientifique, nouvellement créé, il valide les conclusions des études.

- Le conseil scientifique "s'assure de la qualité scientifique des études produites et transmet un avis sur chacune d'elles au comité d'orientation. Il examine et rend un avis sur les cahiers des charges des enquêtes, exploitations statistiques et études inscrites au programme pluriannuel de travail et garantit, par un suivi régulier, la qualité des travaux au plan méthodologique".

La composition du conseil d'orientation et du secrétariat permanent est précisée et actualisée ; outre la représentation d'un plus grand nombre d'administrations, le conseil d'orientation prévoit la présence de représentants des acteurs de la politique de la ville, ainsi que d'opérateurs tels que l'Anah, la Caisse des Dépôts et l'Institut National d'Etudes Démographiques.

Association Pact Paris et Pact 92

Prenant en compte les nouvelles données économiques et le nouveau cadre d'intervention des collectivités territoriales, le PACT des Hauts-de-Seine s'associe au PACT Paris pour mieux répondre aux demandes d'amélioration du parc privé à occupation sociale dans Paris et le secteur ouest de sa petite couronne.



EDITION

Lutter contre l'habitat indigne : Guide pratique à l'usage des occupants" PNLHI/ANIL

Conçu pour venir en aide aux personnes habitant dans un logement dégradé voire indigne, ce [guide](#) donne des conseils pratiques sur les possibilités d'action du locataire, sur la manière de conduire les discussions avec le propriétaire en vue de l'amélioration des conditions d'habitation ou encore sur les organismes à consulter.

Présenté sous la forme de onze fiches pratiques, il se veut le plus opérationnel et le plus lisible possible. À chaque type de logement correspond une fiche (logement classique, meublé, hôtel meublé). A chaque désordre du logement correspond une autre fiche (du logement inconfortable à l'habitat insalubre). Des modèles de courrier sont également proposés.

Ce guide est le fruit d'un groupe de travail créé en 2008 par le Pôle national de lutte contre l'habitat indigne, et qui a associé l'ANIL, l'ADIL de Seine-Saint-Denis, la délégation territoriale de Seine-Saint-Denis de l'Agence régionale de santé d'Ile-de-France, et l'unité territoriale de Seine-Saint-Denis de la Direction régionale interdépartementale de l'hébergement et du logement d'Ile-de-France.

Après le Vademecum "Agir contre l'habitat insalubre ou dangereux - Méthodes et choix des procédures", après le guide de l'hébergement et du relogement dans les situations d'habitat indigne, après le guide pénal et après le guide pratique à l'usage des maires, ce nouvel ouvrage vient compléter la boîte à outils développée par le Pôle national de lutte contre l'habitat indigne (aujourd'hui intégré à la délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement des personnes sans-abri ou mal logées - DiHAL), pour diffuser et faire connaître de manière ciblée aux différents acteurs concernés tous les leviers de la lutte contre l'habitat indigne.

Qualitel : le guide de la qualité du logement

L'association Qualitel a mis au point sur son site un guide de la qualité des logements neufs et anciens à l'usage de ceux qui s'apprêtent à acheter, construire ou rénover. www.bienacheterbienrenover.fr présente les différentes solutions techniques pour améliorer la qualité, informe sur les tâches à réaliser et les points de vigilance lors des étapes clés d'une construction, aide à préparer les bonnes questions avant la visite d'un logement existant. Une visite virtuelle de chantiers ou de logements et des cas pratiques font de ce guide sans visée commerciale un très bon complément aux informations juridiques et financières qu'offrent les ADIL.

AQC : interfaces d'une opération de construction / les points sensibles pour les professionnels

La nouvelle plaquette de l'Agence Qualité Construction rappelle dans un tableau chronologique et au travers des trois grandes familles d'interfaces (techniques, organisationnelles ou d'objectifs), les étapes à franchir - de la programmation à l'exploitation de la construction-, les textes à respecter, les documents à prendre en compte ou à réaliser, les actions à mener, les objectifs à atteindre. Un glossaire rappelle les définitions précises des documents, intervenants, phasages.

Gratuite, cette plaquette est destinée aux professionnels qui peuvent se la procurer auprès de leurs organisations professionnelles, ou la télécharger sur le site de l'AQC : www.qualiteconstruction.com.

Date de publication : 19 juillet 2011
 N° ISSN : 09996-4304
 Directeur de la publication : Bernard Vorms
 Comité de rédaction : Isabelle Couëtoux du Tertre,
 Emmanuelle Bily, Jean Bosvieux, Lucy Clech,
 Béatrice Herbert, Nicole Maury, Sylvie Merlin,
 Antonin Ollivier, Sandrine Zerbib