



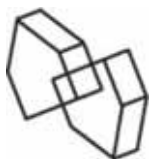
ANIL / HABITAT ACTUALITE

N° 116
Juillet
2010

SOMMAIRE

■ LE RESEAU			
Inauguration de l'ADIL 57			2
Impayés de loyers : les consultations des ADIL			2
Performance énergétique : un renforcement constant des questions dans les ADIL			2
■ ETUDES & COMMENTAIRES			
<i>De l'ANIL et des ADIL</i>			
Accession : état des lieux avant la réforme			3
La distribution de l'Eco-prêt			5
Les opérations financées à l'aide d'un Pass-Foncier dans le Finistère			6
<i>De nos partenaires</i>			
AQC / tableau de bord des désordres dans la construction			8
L'offre des signes de qualité : un recensement de l'AQC			8
Evaluation de la réforme du permis de construire			8
Les politiques d'attribution du logement social			9
Les politiques de prise en charge des sans-abri dans l'Union européenne			9
Contrat de location en meublé			10
« Budget énergie des logements : les déterminants des écarts entre les ménages »			10
Finances départementales : état des lieux en 2010 et dépenses départementales d'action sociale			11
Habitat et ville : quinze questions et controverses			12
■ ACTUALITE JURIDIQUE			
<i>Financement</i>	13	<i>Copropriété</i>	21
<i>Fiscalité</i>	15	<i>Qualité de l'habitat</i>	22
<i>Location</i>	15	<i>Urbanisme</i>	24
<i>Démunis / Droit au logement opposable</i>	18	<i>Professionnels</i>	24
<i>Contrats</i>	20	<i>Droit général</i>	24
<i>Assurance habitation / Assurance construction</i>	21	<i>Collectivités locales</i>	25
■ PROPOSITIONS, PROJETS			
Agents immobiliers / suppression de la garantie financière	28	Plan de prévention des submersions marines et des crues rapides	29
Intoxication au plomb / opérateurs / accréditation obligatoire	28		
Réglementation thermique 2012	28	Taxe sur les terrains devenus constructibles	30
Nouvelle organisation du marché de l'électricité	29	Réforme des collectivités territoriales	31
■ FENETRE SUR...			
<i>Les acteurs</i>			
ADIL de l'Oise	31	<i>Les institutions</i>	
		Groupe de pilotage « pour un urbanisme de projet »	32
		Cequami / maisons certifiées NF / élargissement à la rénovation	32
■ EDITION			
			33

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



LE RESEAU

Inauguration de l'ADIL 57

L'ADIL de la Moselle, créée à l'initiative du Conseil général en 2009, a été inaugurée par **Benoist Apparu**, secrétaire d'Etat en charge du Logement et de l'Urbanisme, le 16 juillet, à l'invitation du président du Conseil général, **Philippe Leroy** et du président de l'ADIL, **Jean-Claude Théobald**, vice-président du Conseil général, en présence de **Claude Jeannerot**, président de l'ANIL. Depuis son ouverture au public en septembre dernier, l'ADIL a assuré 3 914 consultations dont 63% portaient sur les rapports locatifs et un peu moins de 20% sur l'accèsion à la propriété ou l'amélioration de l'habitat, répartition comparable à celle de l'ensemble des 75 ADIL. 92% des consultations de l'ADIL 57 ont eu lieu hors tout contentieux, dans le cadre d'une relation contractuelle ou avant engagement dans un projet (qu'il s'agisse d'accèsion, de location, de travaux ou autre), ce qui illustre le rôle d'information préventive de l'ADIL.

Impayés de loyer : les consultations des ADIL

Du 1^{er} janvier au 20 avril 2010, les ADIL ont dispensé 10 600 consultations sur les impayés de loyers. Si ce rythme se maintient, ce sont plus de 30 000 consultations qui devraient être accordées sur l'ensemble de l'année. Les demandes émanent en majorité de locataires, mais également, et en nombre non négligeable, de bailleurs.

La mise en place du numéro unique (17 mars 2010) a reçu 1 850 appels en mars, 1 250 en avril, 1 650 en mai et 1 308 en juin.

Des premiers résultats, portant sur les seules consultations en face à face, et donc à confirmer sur un effectif plus large, permettent de dégager le profil des demandeurs :

► Consultations émanant de locataires

44% des ménages concernés sont des personnes seules, les autres étant surtout des ménages avec enfants : couples (23%) ou familles monoparentales (18%). Beaucoup sont plutôt âgés pour des locataires (62% de 40 ans ou plus).

Les revenus sont modiques, voire faibles : moins de 1 500 €/mois pour les trois quarts, moins de 1 000 pour près de la moitié. Le taux d'effort net (aide déduite) dépasse 30% pour 6 locataires sur 10 et 50% pour 1 sur 5.

Il s'agit pour une assez large part de locataires relativement anciens : 38% ont emménagé depuis plus de 5 ans, 20% toutefois sont entrés dans le logement depuis moins d'un an.

Le montant médian de l'impayé équivaut à 5 mois de loyer, il ne dépasse un an que dans 13% des cas.

L'origine de l'impayé est dans deux cas sur trois une baisse de ressources, dont la cause est souvent, mais pas majoritairement, le chômage. Pour un locataire sur 10, elle est attribuée à un loyer trop élevé dès le début ou au surendettement.

Dans près de la moitié des cas, le conseiller juge possible le maintien dans les lieux : il recommande alors au locataire de demander un délai pour apurer la dette, avec, dans environ un cas sur trois, le dépôt d'un dossier de surendettement.

Si le maintien dans les lieux apparaît impossible, le conseiller peut préconiser une demande de relogement, couplée le cas échéant avec une demande d'aide financière et/ou une procédure de surendettement et avec la demande d'un délai d'évacuation.

► Consultations émanant de bailleurs

Les informations recueillies auprès de bailleurs confirment sur certains points celles fournies par les locataires : prédominance des personnes seules parmi les locataires en impayés, revenus modestes voire faibles, âge assez également réparti. Toutefois, les bailleurs ont du mal à apprécier la situation financière de l'occupant et, la plupart du temps, ne connaissent pas le montant de l'aide personnelle perçue. Dans près d'un cas sur deux, ils n'ont aucune idée de la cause de l'impayé, ce qui laisse supposer l'absence de contact avec le locataire. Lorsqu'elle est renseignée, l'origine de l'impayé est dans près de 50% des cas attribuée au chômage.

L'ANIL procédera à un traitement plus approfondi de l'ensemble des consultations accordées sur ce thème en 2010.

Performance énergétique : un renforcement constant des questions dans les ADIL

Le développement, au plan national, de dispositifs financiers dédiés à la construction de logements économes en énergie ou à l'amélioration de la performance énergétique des biens existants, ainsi que le renforcement des normes en matière « d'éco conditionnalité », dans le droit fil du Grenelle de l'environnement et avant même l'adoption de la loi ENE¹ qui est intervenue depuis, conduisent de nombreux particuliers à demander conseil à leur ADIL...

A la lumière des chiffres du premier trimestre, le nombre de consultations spécifiquement dédiées à la performance énergétique, en constante augmentation, devrait s'élever à plus de 40 000 en 2010.

- Quelques 7 500 particuliers consultent l'ADIL dans le cadre d'un projet d'acquisition d'un bien économe en énergie (environ 4 500 pour le neuf et 3 000 pour l'ancien).

¹Cf. infra.

- 18 à 20 000 consultations sont dédiées aux travaux d'amélioration de la performance énergétique.
- Plus de 10 000 consultations, enfin, sont d'emblée plus techniques, les particuliers posant des questions précises notamment sur les diagnostics réglementaires ou les conditions requises pour bénéficier d'un dispositif précis, crédit d'impôt au premier chef.

Une enquête conduite par l'ANIL en avril 2010 auprès de l'ensemble des ADIL permet de mieux apprécier la sensibilisation des usagers à la performance énergétique, leur opinion sur les dispositifs proposés, de cerner la réalité des engagements de travaux, ainsi que de relever les difficultés rencontrées par les particuliers.

Cette enquête, dont le détail est consultable sur le site de l'ANIL, souligne bien les contraintes, interrogations ou incertitudes qui constituent aujourd'hui des limites, voire des freins aux projets :

- Le montant à investir dans le neuf comme dans l'ancien semble trop lourd aux ménages modestes, et le «temps de retour sur investissement» ou «gain en matière d'économies réalisées par rapport au coût d'investissement» trop peu précis, la consommation d'énergie dépendant en outre du comportement des ménages.
- Alors que le niveau de performance énergétique d'un logement neuf devient un critère de choix lors de l'achat ou la construction pour ceux dont le budget n'est pas contraint, nombreux sont ceux qui se laissent

séduire par une pompe à chaleur ou des panneaux solaires.

- Les acquéreurs de logements «d'occasion» attachent, dans leur grande majorité, peu d'importance au critère de performance énergétique au regard des critères de choix décisifs que sont le prix du bien, sa localisation, voire la desserte en transports en commun. Dans une bien moindre mesure, le montant des charges de copropriété ou la qualité générale du bien sont aussi des critères prioritaires ; mais le coût des travaux à réaliser tend à être intégré au coût global de l'opération, que ces travaux soient envisageables de suite ou différés dans le temps. Dans de rares cas, la valorisation du bien en cas de revente est prise en compte lors du projet d'acquisition.

- La multiplicité des dispositifs, positive pour les particuliers, se traduit par de nombreuses questions et interrogations, auxquelles au demeurant les ADIL apportent des réponses, de type «Comment optimiser les différentes aides ? Pourquoi les conditions d'octroi sont-elles différentes ? Comment obtenir un label et comment être sûr qu'on respecte les normes ?» etc.
- Les règles de vote de travaux en parties communes dans les copropriétés limitent considérablement la réalisation de travaux ; les règles d'urbanisme afférentes à l'installation d'équipements utilisant les énergies renouvelables soulevant par ailleurs bien des questions.
- Enfin, l'adaptabilité des normes aux DOM reste une question en suspens, tout comme la pérennité des dispositifs en période de restriction budgétaire.



ETUDES & COMMENTAIRES



DE L'ANIL ET DES ADIL

Accession : état des lieux avant la réforme

L'ANIL a été créée en 1975 en prévision de la réforme du logement, et particulièrement du financement de l'accession aidée, qui allait intervenir en 1977. Depuis cette date, l'ANIL et les ADIL ont été associées, parfois à la réflexion, toujours à la mise en œuvre des différentes réformes du financement de l'accession. Plus que par leurs objectifs, ces différentes réformes ont été justifiées par l'usure du dispositif précédent et par un changement du contexte économique global. C'est peu de dire que la crise mondiale qui vient d'intervenir modifie le contexte dans lequel s'exercent les politiques publiques. Mais en quoi cette crise change-t-elle les données de la politique d'aide à l'accession ? Pour définir les questions nouvelles auxquelles devra répondre la réforme à venir, rappelons ce qu'a été

l'évolution du paysage de l'accession dans la décennie qui a précédé la crise, de 1996 à 2007, quelles ont été les manifestations de la crise mondiale en France et comment se présente l'environnement auquel il convient de s'adapter.

■ Avant la crise : 1996-2007

En France, comme dans la plupart des pays occidentaux, la demande a été dopée par la baisse des taux et par l'allongement des durées qu'elle a favorisé. Les prix ont été multipliés par 2,5 entre 1996 et 2007, augmentation plus forte que celle observée aux Etats-Unis à la même période. Ce phénomène a mis en lumière un paradoxe apparent : si la baisse des taux stimule la demande, le maintien durable de taux bas se traduit par un alourdissement du poids total du logement pour les ménages. En effet, le taux d'effort maximal supporté par les ménages modestes, ou celui auquel les banques acceptent de leur prêter, reste de l'ordre de 30% la première année, que la durée prévisionnelle du prêt soit de 16 ou de 25 ans. Cela se traduit par le fait que l'achat immobilier pour une résidence principale, qui représentait environ 3 ans de revenus pour un ménage en 1996, s'élevait à 4,5 ou 5 en 2007². La hausse des

² Cf. Pierrette Briant, INSEE [L'accession à la propriété dans les années 2000](#) : «L'achat immobilier pour une résidence principale représente 4,2 ans de revenu entre 2002 et 2006, contre 3,1 ans

prix a également eu pour effet mécanique de réduire l'efficacité des aides. A titre d'exemple, l'impact du prêt à 0%, pour l'achat ou la construction d'un logement neuf, a diminué de plus de moitié : de près de 10 % du coût de l'opération en 1996, il n'était plus que de 4% en 2006.

Conséquence, la hausse des prix rend l'accès à la propriété de plus en plus difficile pour tous les nouveaux entrants et singulièrement les jeunes qui n'ont pas de bien à revendre. Face à cela, la principale faiblesse du mécanisme de solvabilisation des accédants modestes, son aveuglement géographique, s'est accusée. Les aides sont d'autant plus diffusées qu'elles sont moins nécessaires : elles se concentrent dans les zones où la tension du marché est faible. En 2007, à peine 30% des logements neufs ont été construits en zone A, celle où la tension est la plus forte, ou en zone B, alors que plus de 70% ont été édifiés en zone C, le coût du foncier bien plus faible y étant plus propice. A l'inverse, sur les marchés les plus chers, là où la demande est la plus pressante, elles ne sont accessibles qu'aux jeunes qui disposent d'un apport personnel important, apport qui provient majoritairement d'une aide familiale. Dans les zones les plus tendues, cela revient à ce que les aides distribuées sous plafonds de ressources soient de fait également sous plancher de patrimoine familial. S'y ajoute le fait que les aides ont été ouvertes à l'achat d'un logement ancien sans obligation de travaux, mesure coûteuse dont l'efficacité laisse sceptique nombre d'experts. La solution esquissée avant le déclenchement de la crise pour mieux cibler les aides vers les territoires où la demande est forte consistait à associer les collectivités locales à l'orientation des aides nationales : l'attribution par une collectivité d'une subvention locale a pour effet d'accroître le montant de l'aide nationale.

■ La crise et le plan de relance

Vint la crise financière mondiale. Elle s'est traduite, comme dans la plupart des pays, par une chute brutale du nombre de transactions et d'opérations de construction. En revanche, les accédants français, à la différence des Anglais, des Espagnols et des Etats-Uniens, n'ont pas été déstabilisés par la crise. La sinistralité, défauts de paiement et ventes forcées, ne s'est pas élevée en 2008 par rapport à 2007 et elle reste en 2009 extrêmement faible comparée à des pays équivalents et sans commune mesure avec les chiffres observés au Royaume-Uni. La dégradation de l'emploi n'a jusqu'à présent pas eu d'effet perceptible sur les remboursements des mensualités d'accession. C'est peut-être parce que le chômage touche d'abord les jeunes et les titulaires d'emplois précaires, catégories au sein desquelles ne se recrutent pas les gros bataillons de l'accession.

Le plan de relance a pris la forme d'un effort public considérable, budgétaire et fiscal, destiné à sauver l'emploi et à préserver l'appareil de production. Les organismes de HLM ont été invités à reprendre les stocks (peu nombreux) et les projets «plantés» des promoteurs, la réduction d'impôt Scellier a pris la relève, créant même une demande excédentaire qui a contrarié une baisse des prix qui aurait pu être salutaire, après 10 ans passés à déplorer leur hausse. Enfin, la générosité des aides véhiculées par le Pass-Foncier, qui pouvaient représenter plus de 40% du coût actuariel des projets, a permis au marché de la primo-accession la plus modeste de redémarrer. Du point de vue du soutien de l'emploi et de la protection de la filière, le plan a montré son efficacité, du point de vue de la politique du logement, il a justifié à l'extrême les critiques d'aveuglement géographique adressées au système avant la crise : la Vendée est le département champion de France du nombre de Pass-Foncier par habitant. Enfin, la disproportion entre l'aide modique exigée de la collectivité et l'aide nationale considérable qu'elle permettait de déclencher interdit que l'on puisse tirer de cette expérience un enseignement sur la pertinence des décisions des collectivités locales : en effet, une aide de 2 000 € votée par une commune lui permettait d'orienter vers une opération ou vers un ménage le bénéficiaire d'un prêt Pass-Foncier et d'une réduction de TVA à 5,5%. Dernier point, aucun «credit crunch» n'est venu contrarier les nouveaux candidats à l'accession.

■ Et maintenant, la réforme à venir

La crise remet-elle en cause, comme cela semble le cas dans plusieurs pays, la pertinence des politiques destinées à encourager l'accession ? A vrai dire, la politique française ne s'est jamais vraiment écartée du principe du libre choix du statut d'occupation et tous les gouvernements ont simultanément aidé le locatif social, l'investissement locatif privé et l'accession. La différence est dans les nuances : les uns veulent une France de propriétaires et les autres prétendent aider ceux qui le souhaitent à devenir propriétaires. Au sein de l'Union européenne, les seuls pays qui ont connu une progression rapide du nombre du taux de propriétaires sont la Grande-Bretagne et les Pays-Bas ; ils l'ont fait en incitant fortement les locataires du parc social à acheter leur logement. Mais les contextes sont très différents. Les logements sociaux vendus en Grande-Bretagne étaient très majoritairement des maisons individuelles. Quant au parc hollandais, il est de très grande qualité et était accessible, jusqu'à une date récente, sans plafond de ressources. En France, la crise aura au moins permis de montrer que la filière du crédit à l'accession est saine et sûre. Une comparaison rapide du cas de plusieurs pays (USA, Canada, Grande-Bretagne, Pays-Bas,

entre 1997 et 2001 alors même que la part des ménages aisés s'est accrue parmi les accédants. L'alourdissement a été particulièrement prononcé pour les accédants du premier quartile de niveau de vie».

Allemagne, Italie, Espagne) permet au demeurant d'identifier les facteurs de risque pour les accédants³.

Les premiers tiennent à l'équilibre des statuts d'occupation et à l'endettement : les pays où les accédants sont en difficulté sont ceux qui associent un fort taux de propriétaires occupants et un ratio élevé entre la dette hypothécaire et le PIB, et a fortiori une progression rapide de ces taux. USA, Grande-Bretagne et Espagne sont dans ce cas. Les accédants du Canada, qui a un taux de propriétaires aussi élevé que les USA, mais un ratio dette/PIB moyen et ceux des Pays-Bas, qui ont un ratio dette/PIB très élevé, mais un taux de propriétaires parmi les plus bas, ont traversé la crise sans dommage. De ce point de vue, la France se situe légèrement au-dessous de la moyenne européenne du taux de propriétaires et très largement en deçà du niveau d'endettement moyen. L'Etat est fortement endetté, mais ce n'est pas le cas des ménages français.

Un second facteur de risque tient à l'organisation de la filière de crédit, qu'il s'agisse des techniques d'adossement des prêts ou du dégroupage des opérations, c'est-à-dire le fait que le vendeur du crédit puisse se libérer de la gestion de celui-ci. Cette dernière question peut se résumer ainsi : il faut que celui qui vend le crédit ne puisse s'exonérer des conséquences éventuelles de la défaillance de l'emprunteur. L'intérêt de la banque doit la conduire à évaluer avec soin le risque de l'opération. De ce point de vue, les établissements de crédit français pêcheraient plutôt par excès de prudence. Rappelons qu'avant la crise, l'objectif, justifié, des pouvoirs publics était d'élargir l'accès au crédit des emprunteurs atypiques⁴.

Le dernier facteur de risque tient à la réglementation et notamment tout ce qui concerne la protection et l'information du consommateur. L'aurait-on voulu, qu'il aurait été impossible de vendre avec profit des prêts très risqués en France. En outre, la loi qui a institué l'hypothèque rechargeable l'a fait de telle sorte que le crédit hypothécaire reste cantonné à l'achat d'un logement. De ce point de vue, la réglementation française est l'une des plus restrictives.

Que déduire de ce survol ? Les questions auxquelles doit répondre le nouveau dispositif d'accession sont exactement les mêmes que celles qui se posaient avant le déclenchement de la crise et qui ont été énumérées dans la première partie de cette analyse. La crise n'a rien changé, à un détail près, mais qui est d'importance : l'endettement de l'Etat et son impécuniosité. Face à cette contrainte, les pouvoirs publics seront inévitablement contraints à un ciblage plus rigoureux des aides en fonction des localisations, du type de

ménages, ou de la nature des opérations et en tenant compte de surcroît des préoccupations liées au développement durable. Une voie complémentaire consistera probablement, pour l'Etat comme pour les collectivités locales, à mieux utiliser les règles d'urbanisme pour peser sur le prix du foncier. Ce prix constitue en effet la valeur d'ajustement du coût des opérations. Mais on ne dispose pas encore dans ce domaine d'un savoir-faire éprouvé.

■ La sécurisation : une attente forte, bien que déconnectée de la réalité des risques

Reste la question particulière de la sécurisation des opérations, qui est présentée par la plupart des acteurs du logement⁵, à l'exception des établissements de crédit, comme une exigence nouvelle et de première importance dans une économie plus instable. Certes, l'attention portée à la sécurité est une des caractéristiques de la filière française d'accession à la propriété et la France est probablement le pays qui a les filets de sécurité les plus protecteurs. Mais la demande actuelle d'un renforcement de ces dispositifs est réelle, même si elle est déconnectée de la réalité des sinistres. Le constat qui précède montre que la sinistralité n'a pas augmenté pendant la crise et qu'elle est restée à un niveau extrêmement faible. Si les banquiers estiment que le chômage est un facteur marginal au regard du divorce ou de la séparation dans la survenance des impayés d'accession, il n'en est pas de même des candidats à l'accession. Une étude conduite au quatrième trimestre 2009 auprès de plus de 2 450 personnes venues consulter une ADIL mettait en évidence le fait que la crainte du chômage apparaissait au premier plan, bien avant le divorce ou la séparation des couples parmi les risques pesant sur une opération d'accession⁶. Si l'attente sociale est forte et le risque faible, il doit être possible d'offrir, à faible coût, à tous ceux que l'Etat encourage à devenir propriétaires, une sécurisation réelle et visible contre le principal risque qui ne dépend pas de leur responsabilité, la perte d'emploi. Enfin, il convient de mentionner, pour mémoire, le caractère indispensable d'un conseil préventif des accédants dispensé pas une instance neutre et distincte des acteurs professionnels de la filière (promoteurs, constructeurs, agents immobiliers et banquiers). Dans ce domaine, il suffit de lire ce qui s'écrit aux Etats-Unis, en Grande-Bretagne ou en Espagne, pays où les accédants sont le plus gravement déstabilisés ; cela vaut tous les plaidoyers pro domo.

■ La distribution de l'Eco-prêt

Près de 100 000 Eco-prêts ont été distribués en un an par les établissements de crédit. C'est un succès qui est largement dû à la demande des particuliers, car c'est un euphémisme de dire que les établissements ne font pas preuve pour vendre l'Eco-prêt d'une agressivité

³ Pour plus de détails, cf. Etude ANIL, avril 2009 «[Les accédants à la propriété bousculés par la crise en Europe et en Amérique du Nord](#)».

⁴ Cf. Rapport C. Taffin, B. Vorms, avril 2007 «[Elargir l'accès au crédit au logement des emprunteurs atypiques](#)».

⁵ Cf. les travaux conduits par le CNH sur ce sujet.

⁶ Une enquête des ADIL, décembre 2009 «[Les enjeux de l'accession à la propriété aux yeux des ménages](#)».

commerciale exceptionnelle. Cela s'explique aisément. Pour les établissements de crédit, l'Eco-prêt n'est pas un prêt attrayant. Il n'est pas concurrentiel. Il ne permet pas de fidéliser un client et ne justifie pas à lui seul un changement de domiciliation des comptes. Il n'est pas associé, comme le PTZ, avec un prêt principal rémunérateur. De surcroît, les prêteurs sont particulièrement rebutés par le coût d'instruction de l'Eco-prêt ; les agents de guichet se détournent, s'ils le peuvent, de ces dossiers complexes et financièrement peu gratifiants. C'est la conséquence de la complexité de la réglementation ; celle-ci est difficilement évitable dès lors que l'on veut s'assurer du bon usage des aides publiques. Les banquiers redoutent les pénalités encourues en cas de contrôle, si ces prêts ont été indûment accordés. De là, leur demande récurrente d'une intervention extérieure qui certifierait que le projet qui fait l'objet du financement répond bien aux exigences de la réglementation, à l'image de ce qui se fait pour le BBC : ils seraient libérés par là-même des coûts d'instruction et des risques de pénalités.

Ils ne peuvent cependant avoir une politique trop restrictive : ce serait dommageable pour leur image commerciale qu'ils refusent, pour des motifs techniques, un prêt qu'un client obtiendra chez un concurrent. A l'inverse, le risque d'avoir à rembourser l'aide publique en cas de contrôle les dissuade également d'avoir une politique trop laxiste.

Dès lors, la promotion de l'Eco-prêt doit essentiellement porter sur la demande. Celle-ci peut être encouragée par les artisans, mais ces derniers, à la différence des constructeurs et des promoteurs, ne sont pas accoutumés à modeler leur offre commerciale sur les aides publiques ; de surcroît, ils sont eux-mêmes rebutés par la complexité administrative.

Restent les ADIL, qui expliquent aux artisans et aux particuliers dans quelle mesure l'Eco-prêt peut être obtenu pour réaliser des projets et surtout les informer des nombreuses aides locales, notamment régionales, auxquelles ils peuvent prétendre. Cette action est déjà importante si l'on en juge par l'augmentation des consultations que révèle la récente enquête de l'ANIL (cf. supra).

Les opérations financées à l'aide d'un Pass-Foncier dans le Finistère

Le Pass-Foncier a eu un succès particulier dans l'ouest de la France, où de nombreuses collectivités, ayant très rapidement compris le parti qu'elles pouvaient en tirer, ont été parmi les premières à instituer des aides permettant sa mise en œuvre. Les critères d'attribution ont souvent été définis avec la collaboration des ADIL et les collectivités concernées ont, le plus souvent, incité les demandeurs à faire étudier leur projet par l'ADIL. Le conseil des ADIL est en effet, à leurs yeux, la meilleure garantie de la sécurisation des projets.

Ainsi, l'ADIL du Finistère a étudié en 2009 plus de 1 000 projets, dont les trois quarts concernaient la construction ou l'acquisition de logements neufs.

L'exploitation des simulations financières, en permettant de comparer les opérations avec Pass-Foncier à celles n'en ayant pas bénéficié, fournit d'intéressantes indications sur l'impact de ce dispositif.

Sur 802 projets d'accession dans le neuf, 90% concernent la construction d'une maison, les 10% restants portant sur l'achat à un promoteur d'un logement individuel ou collectif. Dans près de quatre cas sur cinq, le plan de financement intègre un Pass-Foncier, bail à construction (41%) ou prêt (38%). Cette répartition montre le succès du dispositif, succès qui s'est traduit par une très forte augmentation du nombre de consultations dispensées par l'ADIL.

Cet engouement tient évidemment à la très forte solvabilisation qu'apporte le Pass-Foncier : il a sans aucun doute joué un effet déclencheur pour bon nombre de ménages. La comparaison des niveaux de vie (revenu par unité de consommation) l'indique sans ambiguïté : par rapport aux autres candidats à l'accession, le niveau de vie moyen des ménages pouvant bénéficier d'un Pass-Foncier est inférieur d'environ 150 €/mois pour la formule «prêt» et 320 €/mois pour la formule «bail à construction». L'écart est un peu plus élevé en zone B2 qu'en zone C.

Grâce au Pass-Foncier, la capacité de financement d'une bonne part des bénéficiaires devient supérieure à celle des ménages dont les revenus se situent peu au-dessus des plafonds de ressources. C'est ce que montre le montant moyen des opérations, nettement plus élevé pour les bénéficiaires de Pass-Foncier.

Pour effectuer la comparaison, on a redressé le montant des opérations avec Pass-Foncier en y réintégrant le différentiel de TVA. L'écart est de l'ordre de 37 000 € en zone B2 et 28 000 € en zone C. L'importance de cet écart suggère qu'une part des ménages, qui aurait pu accéder à la propriété sans Pass-Foncier, utilise l'aide qu'il véhicule pour financer des opérations d'un coût plus élevé, soit mieux situées (donc avec un foncier plus cher), soit de meilleure qualité ou de plus grande taille. Il est possible qu'une partie des bénéficiaires se serait, sinon, tournée vers l'accession dans l'ancien, moins chère (on sait que dans ce cas, la contrainte budgétaire fait que les accédants diffèrent souvent les travaux d'amélioration souhaitables).

On ne peut exclure, par ailleurs, que cet écart recouvre également un effet prix : le vendeur ou le constructeur peut en effet tenté d'appliquer aux accédants bénéficiant d'un Pass-Foncier un prix hors taxes supérieur à ce qu'il serait pour un non bénéficiaire. Il est, en effet, difficile pour la collectivité qui accorde une aide de contrôler ce phénomène, si tant est qu'elle en ait la volonté, ce qui n'est peut-être pas toujours le cas, notamment dans les petites collectivités en zone rurale.

Il est évidemment impossible de faire la part de ces différents effets - déclenchement de la décision, financement d'une opération de meilleure qualité ou

plus importante, confiscation d'une partie de l'aide par le vendeur ou le constructeur. En tout état de cause, l'écart de coût semble indiquer que l'effet de l'aide véhiculée par le Pass-Foncier, qui s'ajoute à celle apportée par le PTZ majoré et à l'aide locale, pose un problème d'équité entre les ménages situés de part et d'autre des plafonds de ressources.

► *Comment éviter qu'une part de l'aide soit captée par le constructeur ou par le vendeur du logement ou du terrain ?* Plus l'aide accordée est importante, plus elle est visible et plus la tentation est forte pour le constructeur ou le vendeur du logement ou du terrain de s'en approprier une partie : c'est d'autant plus facile qu'il en reste une part substantielle à l'accédant.

De quels moyens les collectivités disposent-elles pour prévenir ou au moins limiter ce risque ?

Lorsqu'il s'agit de l'achat à un promoteur, il suffit de réserver l'aide aux acquisitions en deçà d'un prix plafond fixé en €/m² de surface habitable. C'est ce que font certaines collectivités locales, dont certaines vont même jusqu'à agréer des opérations éligibles à leur aide. Il faut évidemment que le prix plafond soit réaliste, ce qui suppose une négociation préalable avec le promoteur⁷.

Dans le cas de la construction d'une maison individuelle, le plafonnement global du coût de l'opération ne suffit pas, il faut fixer une limite d'une part au prix du terrain, d'autre part au coût de la construction. En ce qui concerne le terrain, le plafond doit évidemment être déterminé en fonction des conditions du marché local.

En tout état de cause, la collectivité locale est la mieux à même de contrôler le prix. Mais elle n'en a pas forcément la volonté, notamment lorsqu'elle est aussi le vendeur du terrain (lotissements municipaux).

Sauf peut-être dans les zones rurales, la fixation de prix plafonds nationaux, même avec une différenciation par zone, se heurte à la difficulté de tenir compte de façon suffisamment fine des conditions des marchés locaux. L'exemple des plafonds de loyers retenus pour les opérations «Robien» montre que les loyers ainsi définis étaient souvent largement supérieurs aux loyers de marché et ne pouvaient avoir pour seul effet que de laisser espérer à l'investisseur un rendement très surévalué. A l'inverse, des plafonds trop bas ont un effet dissuasif, comme l'illustre l'échec du conventionnement privé dans les marchés tendus.

Allocation logement étudiants : il faudra choisir

Présentant les orientations du Gouvernement à l'occasion de l'ouverture du débat sur la préparation du budget 2011, **François Baroin**, ministre du Budget, des Comptes publics et de la Réforme de l'Etat, a

⁷ Cf. Etude ANIL, février 2010 «[Le maire, l'accession sociale et le promoteur](#)».

annoncé la suppression de «la possibilité donnée aux étudiants et à leurs parents de cumuler l'aide personnalisée au logement (APL) et la demi-part fiscale pour enfant à charge»⁸.

Le bénéfice de l'allocation logement a été étendu aux étudiants en 1993, dans le cadre de la dernière étape du «bouclage» des aides, qui visait à étendre progressivement, sous seules conditions de ressources, le bénéfice de l'AL à toutes les catégories de personnes non encore couvertes par une aide au logement. Les étudiants sont aujourd'hui environ 700 000 à percevoir l'AL pour un montant d'environ un milliard d'euros.

Dès l'origine ou presque, le champ des bénéficiaires a fait débat. Fallait-il se fonder, pour décider de l'octroi de l'aide, sur les seules ressources propres des étudiants, dans la grande majorité des cas nulles ou très faibles, ou devait-on prendre en compte les revenus de leurs parents ? Lors de la discussion budgétaire de 1994, le Gouvernement avait envisagé une réforme de l'Allocation logement à caractère social, qui fut abandonnée du fait de l'hostilité des étudiants.

Depuis lors, la question est revenue sur le devant de la scène à plusieurs reprises. Ainsi, lors de l'examen de la loi de finances pour 1996, la commission des finances de l'Assemblée Nationale avait proposé de réduire les avantages de cette aide en supprimant le cumul de l'ALS avec le rattachement de l'étudiant au foyer fiscal de ses parents, à l'exception des boursiers. Plus récemment, le rapport 2007 de la Cour des comptes estimait «que le public des étudiants bénéficiaires pourrait faire l'objet d'un recentrage significatif, par exemple en relevant de manière conséquente le plancher de ressources des étudiants non boursiers» et suggérait «la suppression progressive des droits ouverts aux étudiants non boursiers». Elle ajoutait toutefois qu'une telle réforme devrait s'intégrer dans une réflexion plus globale sur le statut des étudiants.

De façon plus générale, l'effet inflationniste des aides personnelles sur les loyers, mis en évidence par plusieurs études aux résultats convergents, est un sujet de préoccupation pour les pouvoirs publics. Considérant que le nombre de ménages éligibles aux aides personnelles au logement est trop élevé, la Cour des comptes estime, à cet égard, que «la mise en œuvre de cette proposition [concernant l'AL étudiants] contribuerait à réduire la pression exercée par la demande sur les petits logements, et à éviter qu'elle ne se traduise par des hausses de loyers qui, au final, se retourneraient contre ceux que l'on a souhaité aider».

Le Gouvernement aura donc des arguments pour justifier la mesure annoncée, même si, dans une période où l'Etat cherche par tous les moyens à réaliser des économies, c'est à l'évidence l'aspect budgétaire qui la motive.

⁸ [Interview parue dans Les Echos du mardi 6 juillet 2010.](#)

DE NOS PARTENAIRES

L'évolution des loyers en 2009

(Rapport sur la situation du logement en France, ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement durable et de la Mer)
Comme en 2009, la hausse des loyers a été modérée (+2,0%) en 2009. L'indice des loyers continue toutefois à progresser plus rapidement que l'indice des prix à la consommation, même si l'écart est un peu plus faible (+0,7% contre +1,3%) qu'en 2008. L'augmentation a été plus forte dans le secteur social (+2,5%) que dans le secteur privé (+1,6%).

La hausse des loyers privés s'explique pour une large part par la pratique d'augmentations en dehors de tout cadre légal, pratique qui tend à progresser. En revanche, les hausses à la relocation ont été très modérées (+ 1,7%), de même que celles intervenues lors des révisions de loyers sur la base de l'IRL, qui a un peu moins progressé en 2009 qu'en 2008.

Le rythme d'augmentation des loyers privés reste bien plus élevé dans l'agglomération parisienne qu'en province. Ainsi, alors qu'ils ont crû de 3,3% à Paris et de 2,9% en proche banlieue, la hausse est inférieure à 2% à Besançon, Brest, Grenoble, Strasbourg et Toulouse, et n'est que de 0,6% à Rennes. Quelques unes -Bordeaux, Lille et Lyon- se singularisent toutefois par des hausses plus fortes, de l'ordre de 2,6%.

AQC / tableau de bord des désordres dans la construction (Sycodès 2010)

L'Agence qualité construction a publié récemment la 5^{ème} édition du tableau de bord Sycodès (Système de COLlecte des DESordres), le baromètre de la qualité de la construction qui permet d'évaluer les progrès dans la prévention des désordres, de suivre les évolutions de la non-qualité qui représente 10% du chiffre d'affaires de la construction, la typologie, les causes et le coût des désordres.

Sycodès a permis en 2010 de collecter 20 000 désordres supplémentaires, passant ainsi de 260 000 désordres moyens expertisés en 2009 à 283 000 en 2010, soit environ 15% des sinistres gérés en dommages-ouvrage.

135 750 désordres sur travaux neufs extraits de cette base ont été retenus pour constituer un ensemble d'informations nécessaires à une exploitation et une interprétation cohérentes.

Les constats de Sycodès en 2010

Le Tableau de bord Sycodès fait apparaître :

- que la reprise de l'activité en 1999 n'a pas entraîné de dérive de la non-qualité ;
- l'absence de lien entre la libre circulation sur le marché européen et une prolifération de défauts liés aux produits ;

- une baisse générale des indicateurs : cette baisse est liée à la conjonction de plusieurs facteurs :

. une meilleure qualité technique de certains ouvrages (liée à la mise en place de procédures de qualité spécifiques, à l'utilisation de produits certifiés, à une information améliorée à tous les stades de la construction...);

- un glissement de la prise en charge de certaines pathologies s'intégrant dorénavant dans les services après-vente ;

. une baisse des recours de l'expertise ;

- une évolution régulière des pathologies : par exemple si les ouvrages de réseaux d'eau intérieurs sont les premiers concernés, la sinistralité liée à ceux-ci tend à baisser légèrement ;

- on assiste à l'augmentation du volume du coût des réparations des désordres d'installation des fenêtres et portes-fenêtres (infiltrations au droit des liaisons menuiseries-structures) ;

- les coûts moyens de réparation et les coûts relatifs les plus faibles concernent le secteur résidentiel.

Le Tableau de bord Sycodès 2010 est consultable et téléchargeable sur le site de l'Agence qualité construction (www.qualiteconstruction.com).

L'offre des signes de qualité : un recensement de l'AQC

Face à la diversité et la multitude des signes de reconnaissance de la qualité - indispensables aux professionnels pour valoriser leurs compétences et les performances des ouvrages construits, l'Agence qualité construction a constitué le premier inventaire exhaustif des signes de qualité. Cet outil très attendu tant des professionnels que des particuliers pour se repérer dans le maquis actuel des labels, certifications, qualifications... vise aussi bien le respect de l'environnement ou l'efficacité énergétique que tous les aspects qualitatifs de la construction. Le moteur de recherche, accessible sur le site de l'AQC, recense plus de 120 typologies de signes et couvre 900 métiers. Il prend en compte les signes de reconnaissance intégrant de façon distincte les critères d'efficacité énergétique et également la configuration des organismes qui délivrent les signes de qualité du secteur de la construction accrédités ou non par le Comité français d'accréditation (COFRAC).

Site www.qualiteconstruction.com : rubriques «observations».

Evaluation de la réforme du permis de construire (Rapport du CGEDD, mars 2010)

Dans un rapport de mars 2010 rendu public en juin, le Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) a évalué la réforme du code de l'urbanisme entrée en vigueur le 1^{er} octobre 2007. Celle-ci est jugée globalement positive et la principale question réside dans son application, qui est perfectible.

Des modifications du code de l'urbanisme sont formulées, tout en considérant que la meilleure simplification du code réside dans sa relative stabilisation.

Le CGEDD constate que la réforme a apporté des améliorations quant à la clarification des procédures, la fiabilisation des délais et la responsabilisation des acteurs.

Il considère que le régime déclaratif doit être consolidé, en y apportant les ajustements nécessaires. Il critique notamment ce régime en matière de lotissement et propose de favoriser les opérations d'aménagement en autorisant la délivrance des permis de construire dans les lotissements dès l'obtention du permis d'aménager. Par ailleurs, il constate que l'administration ne possède pas d'informations complètes et fiables sur l'ensemble des actes d'urbanisme instruits par les collectivités locales (tout d'abord leur nombre). Il pose ainsi la question de la collecte, du traitement et de l'exploitation des informations statistiques indispensables, selon lui, pour appréhender le fonctionnement du système. Il estime nécessaire :

- d'organiser la collecte, le traitement et l'exploitation d'informations statistiques ;
- de mettre en place une évaluation continue et permanente de l'instruction rendant compte des difficultés d'application du code ;
- enfin d'éditer un guide de l'instructeur à l'attention des services instructeurs.

Le CGEDD propose également de :

- simplifier les formulaires de demande d'autorisation de construire ;
- apporter par décret des précisions sur la notion de construction existante ;
- permettre aux collectivités locales de compléter la liste des pièces exigibles, lorsque nécessaires à l'instruction, sous condition de transparence et de maintien des délais.

Les politiques d'attribution du logement social ([Rapport du CGEDD, février 2010](#))

Dans le cadre de la refondation du dispositif d'hébergement et d'accès au logement, le Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD, ex-Conseil des ponts et chaussées) a été chargé d'une mission sur les conditions d'accès au logement des publics prioritaires. La mission a analysé de façon détaillée les procédures d'attribution de logements des bailleurs sociaux, mais aussi la transmission des candidatures par les différents réservataires et les travaux réalisés par les associations assurant l'interface entre structures d'hébergement et bailleurs.

Trois lignes directrices sont mises en évidence :

- le processus d'attribution des logements repose sur un partage des rôles entre les réservataires et les

bailleurs sociaux, dans lequel ce sont les bailleurs qui fixent largement les règles du jeu ;

- les difficultés d'accès au logement social des ménages à faible revenu perdureront tant que l'offre de logements accessibles, à typologie adaptée, sera insuffisante et qu'un partenariat ne sera pas généralisé avec les associations ou organismes d'intermédiation pour transformer les seuils d'exclusion en seuils d'intervention ;

- une partie des ménages prioritaires demeureront exclus du logement social si les dispositifs d'accompagnement social ne sont pas renforcés et ne bénéficient pas de financements stables et assurés dans la durée, tant que le besoin d'accompagnement est nécessaire.

Le rapport établit une liste de 25 préconisations, parmi lesquelles la définition réglementaire des critères de taux d'effort et de reste à vivre, le renforcement de l'accompagnement social et le retour de l'Etat dans le financement du Fonds de solidarité pour le logement (FSL).

Les politiques de prise en charge des sans-abri dans l'Union européenne

([Rapport Damon, avril 2009](#))

En 2008, le Parlement de Strasbourg a adopté une déclaration écrite dont l'objectif était de «mettre fin au sans-abrisme», donnant ainsi à la question de la prise en charge des personnes sans-abri une dimension européenne. C'est dans ce contexte que **Julien Damon**, professeur à Sciences-Po, a remis récemment au ministre du Logement son rapport sur «les politiques de prise en charge des sans-abri dans l'Union européenne» dont l'objet est de mettre en lumière la diversité européenne.

Après avoir rappelé que les sans-abri dont il n'existe pas de définition communautaire, sont considérés comme comptant parmi les «formes les plus graves de pauvreté et d'exclusion sociale», il fait état des divergences existant entre les Etats membres de l'Union européenne sur la question. Il existe de considérables différences en ce qui concerne la situation et la mesure de pauvreté, ainsi que les dépenses sociales. La crainte de la pauvreté est particulièrement sensible en France (13% de la population), celle-ci y étant considérée comme répandue et proche. Alors que pour l'Union, le rapport constate un mouvement vers une mise en cause accrue de la responsabilité personnelle (fainéantise et manque de volonté), en France, l'explication du sans-abrisme est d'abord sociale : problèmes structurels d'emploi, de logements ou d'autres phénomènes comme des addictions. En revanche, il apparaît que la France se situe dans la moyenne pour les dépenses de logement définies de manière large (loyers, dépenses d'eau...).

Par ailleurs, s'il est fait mention d'un parc social relativement développé en Europe, la conception du logement social varie grandement, ce qui peut impacter la prise en charge des sans-abri. Le logement est un

sujet d'inquiétude pour l'avenir (dégradation de la situation). Défini de manière différente, le «droit au logement» en tant qu'instrument de l'action publique en direction des sans-abri, est reconnu à des niveaux dissemblables d'opposabilité et d'effectivité dans l'Union européenne. S'il constate un développement des politiques en faveur de tous les mal-logés, le rapporteur note cependant une insuffisance, sinon une inadaptation dans le cas des sans-abri.

Enfin, après avoir étudié la situation de chaque Etat membre de l'Union européenne, il présente 25 recommandations (propositions structurelles et paramétriques) portant les unes sur la France et les autres sur l'Union européenne.

Contrat de location en meublé

(DGCCRF, rapport d'activité 2009)

Une enquête sectorielle de la direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes sur les locations meublées pointe, outre des défauts d'information du consommateur (sur l'affichage des prix notamment), la présence dans les contrats de location meublée, de clauses illicites ou abusives : clauses excluant ou limitant la responsabilité du bailleur, résiliation du contrat par le bailleur sans préavis, clause visant à autoriser le professionnel à conserver des sommes versées d'avance par le consommateur sans réciprocité, clause permettant au bailleur de modifier unilatéralement les obligations contractuelles du locataire, clause sur l'indemnité due par le locataire en cas de résiliation anticipée du contrat (250 à 350 €).

Ce type de location intéressant un public souvent inexpérimenté, jeunes et étudiants notamment, le secrétariat d'Etat chargé du commerce, de l'artisanat, des petites et moyennes entreprises a décidé de saisir la Commission des clauses abusives afin de statuer sur l'ensemble des clauses figurant dans les contrats de location meublée. Certaines clauses abusives, qui ne seraient pas encore considérées comme telles, pourraient être incluses dans le code de la consommation.

Une nouvelle vague de contrôle sera lancée dans ce secteur durant le second semestre 2010.

«Budget énergie des logements : les déterminants des écarts entre les ménages»

(MEDDEM, Le point sur n° 56, juin 2010 «Bilan énergétique de la France pour 2009», MEDDEM, Références, juin 2010)

Le budget qu'un ménage consacre à l'énergie de son logement dépend de la surface et de la source d'énergie ; utilisée pour le chauffage. Les ménages âgés qui occupent des surfaces importantes relativement à la taille de leur ménage ainsi que les ménages modestes qui ne peuvent pas toujours ajuster leur consommation d'énergie à leurs ressources supportent des dépenses d'énergie importantes pour eux. Alors que les dépenses d'énergie constituent en moyenne 6% du budget des

ménages, cette part atteint en moyenne 10% pour les ménages les plus âgés et 8% pour les plus modestes.

La part des ménages chauffés au fioul ou à l'électricité varie en fonction de l'âge et du niveau de vie, alors que la part de ceux chauffés au gaz reste stable quel que soit l'âge. Alors que les ménages âgés sont plus souvent chauffés au fioul que les autres, les ménages jeunes, installés dans des logements plus récents sont plus souvent chauffés à l'électricité. Les ménages chauffés au fioul dépensent 28% de plus que les ménages chauffés à l'électricité.

Un ménage est habituellement considéré en situation de précarité énergétique si son budget énergie du logement excède 10% de son revenu, mais le MEDDEM estime que cette mesure mériterait sans doute d'être affinée, les personnes âgées occupant des logements relativement grands par rapport à la taille de leur ménage. Peut-être peut-on ajouter à ce propos que les personnes âgées bien plus souvent propriétaires que les ménages plus jeunes ne cumulent pas, pour plus de 70% d'entre elles, loyer et charges.

La publication par le commissariat général au développement durable offre, quant à elle, un aperçu sur les formes d'énergie utilisées et leur évolution ainsi que sur le mode d'énergie que comptent installer les acquéreurs d'une maison individuelle neuve. En 2009, la consommation «résidentiel-tertiaire» par forme d'énergie, corrigée des variations climatiques compte 25,3% pour l'électricité, 21,8% pour le gaz, 12,5% pour le pétrole, 8,7% pour les énergies renouvelables et 0,4% pour le charbon. Les énergies renouvelables sont en croissance de 4% entre 2008 et 2009, du fait principalement du succès des pompes à chaleur et au progrès des nouveaux chauffages au bois, surtout dans le collectif. Le succès des énergies renouvelables, mesuré à l'aune des projets des particuliers construisant une maison individuelle (enquête sur le prix des terrains à bâtir disponible depuis 2006, SOES) est net, puisque celles-ci gagnent 6 points de part de marché, utilisées seules et même 8 points, si l'on prend en compte leur usage combiné avec une autre énergie. Cette progression se fait essentiellement au détriment du gaz naturel et du fioul, désormais négligeable dans le neuf, alors que le chauffage électrique «confirme sa vitalité», avec 48% des projets.

Viellissement et logement : «Bien vieillir à domicile»

(Rapport Muriel Boulmier, juin 2010, Propositions de la mission «Vivre chez soi», secrétariat d'Etat aux aînés, juin 2010)

Après un premier rapport sur la prise en charge du vieillissement dans les politiques du logement, **Muriel Boulmier** a remis à Benoist Apparu, secrétaire d'Etat au Logement et à l'Urbanisme un deuxième rapport consacré à l'adaptation des logements au vieillissement, comprenant douze propositions regroupées autour de

trois grands axes : l'amélioration du repérage des logements inadaptés, la création d'un label pour reconnaître les artisans spécialisés en ce domaine, et l'évolution des modalités de financement des travaux. Deux des mesures préconisées devraient pouvoir rapidement être mises en œuvre, à savoir le développement, particulièrement en milieu rural, des réseaux de repérage des personnes fragilisées, par la mobilisation de réseaux de proximité territoriale tels que les réseaux consulaires, le réseau des artisans, les professionnels du parc privé, ainsi que la mise en place à l'initiative de la Conférence de l'artisanat et des petites entreprises du bâtiment (CAPEB) d'un label permettant de signaler qu'un artisan a suivi des formations sur l'adaptation du logement. L'Anah sera chargée d'intégrer le repérage de ces logements dans le cadre du plan de lutte contre la précarité énergétique. En matière de financement, le secrétaire d'Etat ne s'est pas prononcé sur les suites qu'il entend donner au rapport qui propose notamment le transfert du crédit d'impôt ouvert aux personnes âgées et à leurs descendants ou collatéraux qui financent les travaux de maintien à domicile, l'aménagement du prêt viager hypothécaire afin de le rendre plus attractif, l'organisation d'un contrat de viager HLM, le développement et la diffusion du micro-crédit.

Par ailleurs, le secrétaire d'Etat aux aînés a présenté les propositions des groupes de travail de la mission «vivre chez soi», organisées selon trois axes : l'amélioration du cadre de vie, un accès plus facile aux technologies et services favorisant le maintien à domicile ainsi que la modernisation des services à la personne. S'agissant du logement, on peut citer la généralisation de la prise en charge de la mixité générationnelle et des besoins spécifiques des personnes âgées dans les PLH, la mise en place d'un «diagnostic autonomie» de l'habitat et de son environnement immédiat, complémentaire des diagnostics existant (loi Carrez, performance énergétique notamment), la création de nouvelles catégories de logements sociaux dédiées aux aînés ou le développement de solutions comme le prêt viager hypothécaire accessibilité. A noter toutefois que le coût et le financement des mesures envisagées ne sont pas précisés.

A la lumière de la situation actuelle (cf. [Etude ANIL «La convergence des politiques publiques de l'habitat et du vieillissement», avril 2010](#)), nombre de propositions visent à développer des pratiques que l'on peut aujourd'hui qualifier de prototypes, tant les difficultés d'articulation entre secteur du logement et secteur médico-social sont réelles, tout comme des problèmes juridiques peuvent limiter le développement de certaines formules.

Finances départementales : état des lieux en 2010 et dépenses départementales d'action sociale

(OFL, juillet 2010 et ODAS, juin 2010)

Publié en juillet 2010, le rapport annuel de l'Observatoire des finances locales (OFL) dresse un état des lieux détaillé de la situation budgétaire et financière des collectivités territoriales en 2009 et présente les perspectives 2010. La lettre de l'Observatoire national de l'action sociale décentralisée (ODAS) de juin 2010 présente quant à elle l'évolution des dépenses d'action sociale des départements depuis 2004 et les perspectives d'évolution. Ces deux rapports soulignent la fragilité des budgets des départements, dont la situation, comparée à celle des régions et des groupements de communes, est préoccupante.

Outre la baisse continue depuis 2007 de leur capacité d'autofinancement, les départements doivent faire face à une forte progression de leurs dépenses d'aide sociale, à hauteur de +8,1% en 2010, alors que leur rythme de progression des recettes s'est ralenti. Selon l'OFL, ce contexte devrait conduire à un recul de l'investissement de l'ordre de 2,2% en 2010, ainsi qu'à une réduction des dépenses de fonctionnement courant -hors frais de personnel- et des subventions versées (-10%). Ils devraient en outre davantage recourir à l'emprunt (hausse estimée de 11,2%).

■ Progression des dépenses d'aide sociale

En dix ans, les dépenses d'action sociale des départements, entendues comme les dépenses brutes correspondant aux missions de prévention médico-sociale, au RMI/RSA, à l'APA et aux autres formes d'action sociale (enfance, handicap) ont été multipliées par 2,5, du fait du transfert de nouvelles compétences dans la cadre de l'acte II de la décentralisation, ainsi qu'à la création de nouvelles prestations, telles que l'Allocation personnalisée d'autonomie (APA), qui concerne plus d'un million de personnes et dont le nombre de bénéficiaires progresse chaque année sous l'effet du vieillissement de la population, ou la Prestation de compensation du handicap (PCH) qui occasionne des dépenses croissantes. Les dépenses d'aide sociale des départements représentent désormais 62% des crédits de fonctionnement et obèrent leurs marges de manœuvre.

La mesure par l'ODAS de l'évolution de la charge nette d'action sociale, soit la dépense qui reste effectivement à la charge des départements une fois déduits les apports spécifiques de l'Etat, souligne une forte croissance de celle-ci, passant de 17 340 millions d'€ en 2005 à 21 490 millions en 2009.

► Evolution de la charge nette d'action sociale depuis quatre ans (France métropolitaine, millions €)

	Evolution 2005/2006	Evolution 2006/2007	Evolution 2007/2008	Evolution 2008/2009
Evolution charge nette	+ 1 120	+ 950	+ 720	+1 360
Dont aide sociale enfance	+ 290	+ 270	+ 210	+230

Soutien personnes handicapées	+ 40	+ 300	+ 370	+380
Soutien personnes âgées	+ 390	+ 260	+ 160	+220
RMI-RSA	+ 330	+ 10	- 130	+310
Autres dépenses (dont personnel)	+ 70	+ 110	+ 110	+220

Entre 2008 et 2009, la charge nette liée au RSA progresse de 27% compte tenu de l'augmentation du nombre de bénéficiaires de minima sociaux (+139 000) ; dans le même temps, la charge nette de soutien aux personnes handicapées augmente de 9%, avec une forte progression de la PCH et le maintien d'une politique ambitieuse d'équipement. Les dépenses de soutien aux personnes âgées et d'aide sociale à l'enfance progressent quant à elles dans de moindres proportions (respectivement +5% et +4%). Si l'on observe un tassement de la dépense d'APA versée à domicile, la dépense brute d'APA versée en établissement continue à augmenter fortement sous le double effet des augmentations de prix de journée liées aux conventions tripartites et du vieillissement des personnes hébergées, de plus en plus dépendantes.

Bien que le poids de l'hébergement demeure prépondérant dans la dépense (45%), la part des allocations (RMI-RSA, APA, PCH, ACTP) dans la charge nette d'action sociale a doublé entre 2001 et 2009, passant de 11% à 22%, soit un doublement de l'effort local pour le financement d'allocations d'essence nationale. L'ODAS souligne que le financement des allocations de soutien à l'autonomie pose de plus en plus de questions, notamment parce que la montée en charge de la PCH n'est pas achevée ou parce que la dépense relative au RSA est un sujet majeur d'incertitude, la croissance inscrite dans les budgets 2010 variant de 4% à 25%.

■ Faible rythme de progression des recettes liées à la baisse des DMTO et accentuation du déséquilibre recettes/dépenses

Parallèlement à cette forte hausse des dépenses sociales, les recettes de fonctionnement des départements n'ont progressé que de 1,6% de 2008 à 2009, sous l'effet d'une forte baisse de la fiscalité indirecte (-7,2%) liée à la chute des droits de mutation à titre onéreux (DMTO) qui ont reculé de près de 1,7 milliards d'€ pour atteindre 4,9 milliards d'€ (-26% contre -8,5% entre 2007 et 2008). Le montant des DMTO qui s'élevait en 2000 à 4,7 milliards d'€ avait atteint 9,7 milliards en 2007, le marché immobilier étant particulièrement actif, tant en termes de volumes de transactions que de hausses des prix.

Ainsi, la fragilité de la situation des départements marquée par un effet de ciseau entre des dépenses sociales en forte hausse et des recettes très peu dynamiques, voire en baisse, s'accroît chaque année. L'OFL indique que les dépenses d'intervention qui comprennent les dépenses d'aide sociale sont prévues en hausse de 5,6% en 2010, soit une progression du même ordre qu'en 2009. Les droits de mutation

devraient quant à eux profiter d'un regain du marché immobilier. Sur les quatre premiers mois de l'année 2010, les recettes de DMTO affichent globalement une hausse significative, mais les évolutions sont très variables selon les départements. Ceux dont les déterminants socio-démographiques pèsent fortement sur leurs dépenses d'intervention pourraient voir leur situation financière se détériorer. Dans ce contexte, le Premier ministre a annoncé début juin qu'il engageait une réflexion sur les trois prestations d'aide sociale (RSA, PCH et APA) ; s'agissant de l'APA, cette réflexion s'inscrit dans le cadre du débat sur la réforme de la dépendance et de la mise en place d'un cinquième risque de la protection sociale dédiée à la perte d'autonomie.

A cet égard, et en préalable à la discussion du futur projet de loi, le rapport d'information de la députée **Valérie Rosso-Debord**, sur la prise en charge des personnes âgées dépendantes fait état de différentes propositions visant à limiter l'effort public d'aide à l'autonomie sans méconnaître la nécessité de la prise en charge des publics les plus fragiles. Alors que la dépense publique consacrée à la dépendance, principalement abondée par les organismes de sécurité sociale, puis les départements et l'Etat, atteint près de 22 milliards d'€ (estimations de la direction du budget) et équivaut à plus de 1,1% du produit intérieur brut, le rapport estime que le financement public est incapable de faire face à la hausse inévitable de la dépense. La création d'une assurance universelle spécifique de la perte d'autonomie, le recentrage de l'APA sur les personnes les plus dépendantes et l'allègement du régime fiscal applicable aux rentes viagères lorsque ces dernières sont destinées à prendre en charge une perte d'autonomie font partie des dix-sept propositions formulées par le rapport.

Habitat et ville : quinze questions et controverses (Bernard Coloos, éditions de l'Aube)

Dans cet ouvrage, l'auteur prend le parti d'aborder «avec nuance et sans souci de nécessairement conclure» des questions relatives au logement. Il s'agit de thèmes d'actualité, même si certains d'entre eux, comme ceux des besoins, de la vente HLM ou des logements vacants ne sont pas nouveaux et font depuis de nombreuses années l'objet de controverses récurrentes.

Le fait d'aborder ces questions -éminemment politiques pour la plupart- sous un angle technique permet de dépassionner le débat et de mieux comprendre les thèses qui s'opposent. Ces exposés très bien documentés conduisent, pour certains d'entre eux, à une conclusion évidente : par exemple, l'inanité des tentatives de «remise sur le marché» des logements vacants, ou la difficulté de mettre en œuvre de façon efficace le droit au logement opposable. Dans d'autres cas, comme la vente HLM ou la satisfaction de l'aspiration majoritaire des Français pour la maison individuelle, l'auteur, en envisageant une question sous

ses différents aspects, montre que le débat ne peut se réduire à un affrontement idéologique et s'abstient logiquement de conclure, puisque l'argumentation technique ne permet pas de le faire. Même des questions dont l'intitulé peut apparaître purement rhétorique et dont il est clair qu'elles n'appellent pas une réponse univoque (par exemple «Faut-il privilégier

l'aide à la pierre, l'aide à la personne ou l'arme fiscale ?») méritaient d'être approfondies.

De cet effort de pédagogie résulte un ouvrage qui sera utile non seulement aux étudiants en économie du logement, mais plus largement, à tous ceux qui s'intéressent à la politique du logement.



ACTUALITE JURIDIQUE

Deux lois importantes ont été publiées en juillet :

- [la loi réformant le crédit à la consommation](#) ;
- [la loi portant engagement national pour l'environnement, dite Grenelle II](#).

La première (loi du 1.7.10) comporte principalement des mesures sur le crédit à la consommation et par ricochet le crédit immobilier, mais également sur la procédure de surendettement ; quelques-unes affectent les intermédiaires de crédit, les engagements de garantie, la publicité sur les dispositifs d'investissement locatif, le micro-crédit, le droit de la famille et la copropriété.

La seconde (loi du 12.7.10) touche la qualité de l'habitat, mais aussi notamment, l'urbanisme, la copropriété, la location, la vente de logements, la précarité énergétique.

Elles ont fait l'une et l'autre l'objet de numéros spéciaux d'Habitat Actualité consultables sur le [site de l'ANIL](#).



FINANCEMENT

Réforme du crédit à la consommation

(loi du 1.7.10 : JO du 2.7.10)

La loi du 1^{er} juillet 2010 prévoit des dispositions générales en matière de crédit à la consommation dont la définition et le champ d'application sont revus. Celui-ci couvre désormais les prêts allant de 200 à 75 000 € (contre 21 500 € antérieurement). Cette extension a des répercussions en matière de crédit immobilier puisque tous les prêts pour travaux de réparation, d'amélioration ou d'entretien non liés à l'acquisition de l'immeuble, compris entre 200 et 75 000 €, sont de ce fait soumis à la réglementation du crédit à la consommation.

La protection de l'emprunteur est renforcée et concerne la publicité, l'information précontractuelle, la formation, le contenu et l'exécution du contrat de crédit. Le non-respect des obligations est sanctionné civilement et pénalement.

La procédure de traitement des situations de surendettement des particuliers est simplifiée et une procédure de rétablissement personnel sans liquidation judiciaire est instituée. Le Fichier national des incidents de remboursement des crédits aux particuliers (FICP) est modifié de façon substantielle pour améliorer son efficacité.

L'entrée en vigueur de la loi est prévue à des dates différentes selon les dispositions.

Pour en savoir plus : cf. [Etude ANIL «Loi portant réforme du crédit à la consommation», juillet 2010](#).

PTZ / PAS

Outre la diminution du montant du PTZ prévue par la loi de finances pour 2010, deux autres modifications interviennent : la fin de l'exigence d'un état des lieux pour les logements anciens de plus de 20 ans et de nouvelles modalités d'appréciation des ressources. En tant que prêt complémentaire, le PTZ est nécessairement couplé à un prêt principal qui peut être un prêt conventionné (Prêt d'accession sociale inclus). Dès lors, par souci de cohérence, ces deux nouveautés s'appliquent également aux emprunteurs finançant leur logement à l'aide d'un prêt conventionné (y compris un PAS) :

PTZ / montants applicables du 1.7.10 au 31.12.10 (loi de finances pour 2010 : art.90)

A compter du 1^{er} juillet 2010 et jusqu'au 31 décembre 2010, les opérations de construction ou d'acquisition de logements neufs ou en VEFA bénéficient non plus du doublement du PTZ, mais d'un PTZ [majoré de moitié](#) par rapport au dispositif qui existait avant le 15 janvier 2009.

PTZ / PAS / suppression de l'état des lieux en ancien / appréciation des ressources (décret en attente)

► Suppression de l'état des lieux en ancien

A partir du second semestre 2010, l'acquisition d'un logement ancien de plus de 20 ans par le biais d'un PTZ ou d'un prêt conventionné n'est plus subordonné au respect de normes minimales de surface et d'habitabilité ni à la production d'un état des lieux. Le ministère des Finances et le ministère en charge du Logement indiquent conjointement que cette mesure s'applique au PTZ au 1^{er} juillet 2010, sans qu'il soit nécessaire d'attendre la publication d'un décret, la loi de finances

pour 2010 (art.90) étant suffisamment claire. En revanche concernant le PAS, elle sera applicable à compter du lendemain de la date de publication du décret attendu. Jusqu'à cette date, un état des lieux relatif aux normes d'habitabilité doit être annexé au contrat de prêt.

L'administration précise toutefois que les dossiers PAS sans état des lieux délivrés après le 1^{er} juillet 2010 ne seront pas sanctionnés.

► *Appréciation des ressources*

Auparavant, dans le cadre d'un PTZ, le code général des impôts déterminait un certain nombre d'évènements justifiant une correction du revenu fiscal de référence (notamment la séparation, le décès, le mariage ou encore la conclusion d'un PACS). Des modifications peuvent cependant intervenir au cours de l'année de référence.

Le projet de décret prévoit que désormais, la correction des revenus fiscaux de référence devraient être pratiquée dès lors que la composition des foyers fiscaux inclut, au cours de l'année de référence, des personnes non destinées à occuper à titre de résidence principale le logement ayant fait l'objet d'un PTZ mais également d'un prêt conventionné. Le cas échéant, cette correction peut être forfaitaire (CGI : art.244 quater J). Ainsi, les revenus du foyer fiscal qui ne peuvent être individualisés sont affectés pour moitié au contribuable et pour moitié au conjoint ou en totalité au contribuable en l'absence de conjoint (CCH : R.318-5).

- En ce qui concerne la gestion de l'individualisation des ressources en cas de personnes rattachées à un foyer fiscal : l'administration a décidé d'instaurer une période transitoire sur laquelle elle apportera des précisions prochainement.

Pass-Foncier / nouveau montant

(décret à paraître)

Les barèmes des montants plafonds du Pass-Foncier, seront diminués de 20 000 € quelle que soit la zone, à compter de la publication d'un décret non paru au 21 juillet 2010.

CEL et LDD (Banque de France)

Le taux de rémunération du Livret A est relevé de 50 points de base pour être porté à 1,75%. En conséquence à compter du 1^{er} août 2010, le taux de rémunération des comptes d'épargne logement hors prime d'Etat s'établit à 1,25%, celui des Livrets de développement durable (LDD) à 1,75%.

Anah

■ **RGA** (arrêté du 2.7.10 : JO du 14.7.10 / CA de l'Anah du 5.5.10)

Le règlement général de l'Anah fait l'objet d'une nouvelle version consolidée suite aux modifications

adoptées par le Conseil d'administration de l'Anah du 5 mai 2010.

Il intègre notamment le régime applicable aux demandes de subvention pour le financement des opérations de RHI (Résorption de l'habitat insalubre) et de THIRORI (Traitement de l'habitat insalubre remédiable ou dangereux et des opérations de restauration immobilière). [Cf. § Résorption de l'habitat insalubre / financement de l'Anah.](#)

Les autres mesures seront analysées dans le prochain Habitat Actualité.

■ Nouvelles aides de l'Anah / rénovation thermique des logements privés

(convention Anah / Etat «Action» du 14.7.10 : JO du 20.7.10)

Une convention entre l'Etat et l'Anah prévoit de nouvelles interventions en faveur de la rénovation thermique des logements privés, dans le cadre du programme Investissements d'avenir.

Afin de lutter contre la précarité énergétique, la loi de finances rectificative pour 2010 (art.8) a créé le programme «Rénovation thermique des logements» dont la mise en œuvre est assurée par la convention. Ce programme, doté de 500 M€, institue le fonds national d'aide à la rénovation thermique (FART) géré par l'Anah qui permettra l'allocation aux ménages les plus modestes d'une aide à la solidarité écologique (ASE) pour la réalisation de travaux d'amélioration de la performance énergétique de leur logement. Cette aide sera articulée aux subventions existantes de réhabilitation de logements de l'Anah et attribuée selon le même mode opératoire.

Cette aide sera octroyée dans le cadre de contrats locaux d'engagement contre la précarité énergétique élaborés dans chaque département. Ces contrats réunissent, outre l'Anah et l'Etat, les collectivités territoriales, les acteurs locaux de médiation sociale, les équipes d'ingénierie sociale, financière et technique et éventuellement d'autres partenaires (CAF, MSA...). Ces acteurs seront chargés de repérer les situations à résoudre, de réaliser un diagnostic technique et financier et de mobiliser les financements nécessaires pour la réalisation des travaux.

Les dépenses éligibles ainsi que les conditions d'attribution seront définies ultérieurement par un arrêté du Premier ministre.

■ Conventions pluriannuelles Anru / quartiers éligibles à la TVA à 5,5% en accession à la propriété (tableau mis à jour par l'Anru au 3.6.10)

L'article 28 de la loi ENL du 13 juillet 2006 permet de bénéficier d'une TVA à taux réduit (5,5%) pour les opérations d'accession à la propriété dans les «zones Anru». Pour ce faire, un certain nombre de critères,

présentés de manière exhaustive dans des instructions fiscales de décembre 2007 et octobre 2009 sont à respecter. Les quartiers concernés doivent notamment faire l'objet de la signature effective d'une convention pluriannuelle avec l'Agence nationale pour la rénovation urbaine. Dans cette perspective, l'Anru met à disposition sur son site un tableau récapitulatif (réactualisé régulièrement) sur les délais d'application de cette mesure pour chacun des quartiers faisant l'objet d'une convention pluriannuelle de rénovation urbaine signée avec l'agence. Ce tableau a été actualisé le 3 juin 2010.

▼

FISCALITE

Mesures diverses ([loi ENE du 12.7.10](#) : [JO du 13.7.10](#))

Taxe sur les plus-values / vente de biens indivis ou démembrés

(instruction du 22.4.10 : BOI du 10.5.10)

La loi de finances pour 2010 a expressément fixé les conditions d'application de l'exonération des plus-values de cession d'immeuble dont le prix de vente n'excède pas 15 000 € dans le cas où la cession porte sur des biens indivis ou démembrés : en cas de cession d'un bien détenu en indivision ou dont le droit de propriété est démembré, ce seuil s'apprécie au regard de chaque quote-part indivise (loi du 30.12.09 : JO du 31.12.09). L'instruction du 22 avril 2010 commente cette disposition et fournit de nombreux exemples.

Crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt / projet d'instruction / éco-conditionnalité

Dans l'attente d'un décret à paraître, l'administration fiscale a publié un projet d'instruction mis en ligne le 1^{er} juin dernier.

Elle y précise notamment les points suivants :

- contrairement à ce qu'elle énonçait dans son instruction 5 B-28-09, l'administration précise que les locaux non affectés à usage d'habitation transformés en logement sont soumis au même régime que les logements anciens et ne sont donc pas concernés par l'éco-conditionnalité ;
- comme pour le PTZ, la condition tenant au respect des normes de surfaces et d'habitabilité prévues par le CCH est supprimée à compter du 1^{er} juillet 2010 ;
- du 1^{er} janvier 2010 à la date d'entrée en vigueur du décret à paraître, la preuve du respect de la réglementation thermique est apportée par tous moyens, notamment par la production de la synthèse d'étude thermique standardisée RT2005.

▼

LOCATION

Travaux d'économie d'énergie / obligation de tolérance du locataire ([loi ENE du 12.7.10](#) : [JO du 13.7.10](#))

Loyer maximal applicable aux immeubles inscrits dans le cahier des charges de gestion sociale des CUS (arrêté du 3.6.10 : JO du 6.6.10)

Chaque organisme HLM doit conclure une convention d'utilité sociale avant le 31 décembre 2010. La convention d'utilité sociale permet une remise en ordre des loyers maxima dans la limite de la masse des loyers résultant des conventions APL ou de la réglementation en vigueur lors de l'établissement du cahier des charges («masse constante»). Ce n'est qu'à partir de 2016 que cette remise en ordre des loyers deviendra obligatoire. Le cahier des charges de gestion sociale fixe le prix maximal des loyers pour chaque immeuble ou ensemble immobilier dans la limite d'un loyer maximum dont le montant est fixé par arrêté. Ce sont ces seuils qui viennent d'être établis par l'arrêté du 3 juin 2010 (qui abroge celui du 19 mars 2007).

Prélèvement sur livret A des loyers des SEM (arrêté du 14.5.10 : JO du 22.5.10)

Cet arrêté prévoit que les loyers dus aux sociétés d'économie mixte gérant des logements sociaux peuvent être prélevés sur le livret A.

Cette possibilité était déjà offerte aux organismes HLM. Pour mémoire, certaines autres opérations bancaires peuvent être autorisées à partir d'un livret A, il s'agit notamment du prélèvement :

- de l'impôt sur le revenu, de la taxe d'habitation, des taxes foncières ou de la redevance audiovisuelle ;
- des quittances d'eau, de gaz ou d'électricité.

Formulaire de demande de logement HLM et pièces justificatives

(arrêté du 14.6.10 : JO du 7.7.10)

Cet arrêté précise la liste limitative des pièces justificatives qui peuvent être demandées pour l'instruction de la demande de logement social (CCH : R.441-2-4).

Le [formulaire de demande de logement social](#) et la [notice](#) correspondante sont homologués respectivement sous les numéros CERFA 14069 et 51423 (le formulaire entrera en application au 1^{er} octobre 2010).

Les démarches des personnes qui cherchent un logement social devraient en être simplifiées dans la mesure où leur demande sera désormais effectuée au moyen de ce formulaire unique.

Pour mémoire : la loi du 25 mars 2009 (art.117) a réformé l'enregistrement de la demande de logement social, en renforçant les acquis du numéro d'enregistrement unique, sans toutefois imposer la généralisation de fichiers partagés de la demande. Un délai de deux ans est prévu à compter de la publication de la loi pour la mise en place d'un système répondant à ces spécifications nouvelles : c'est le préfet de département, ou de région en Ile-de-France, qui «veille» à cette mise en place, avec les bailleurs sociaux et les autres lieux d'enregistrement.

Le décret du 29 avril 2010 a précisé les modalités de dépôt et d'enregistrement de la demande de logement social.

Cf. également [Analyse juridique de l'ANIL n° 2010-15](#).

Logement social / mutation de logement et attribution (Cass. Civ III : 30.9.09)

Les logements HLM doivent être attribués en priorité à certains demandeurs identifiés comme prioritaires (CCH : L.441-1), ainsi :

- les personnes en situation de handicap ou les familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap (loi du 21.12.01 : art.1) ; lorsque les logements ont été construits ou aménagés pour des personnes handicapées, ils leur sont attribués. A défaut, il est possible de les attribuer à des personnes âgées dont l'état le justifie ou à des ménages hébergeant de telles personnes (CCH : R.441-4) ;
- les personnes qui rencontrent des difficultés de logement pour des raisons financières ou «tenant à leur condition d'existence» ;
- les personnes hébergées ou logées temporairement dans des établissements et logements de transition (il s'agit notamment des structures d'hébergement d'urgence ou de logement temporaire, notamment résidences sociales et CHRS) (loi de cohésion sociale du 18.1.05 : art.86) ;
- les personnes mal logées reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;
- les personnes mariées, liées par un Pacs ou vivant maritalement justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires.

Ce principe est-il applicable à une demande de mutation dans le parc d'un organisme HLM ? La Cour de cassation répond par la négative. Un organisme HLM n'a pas à examiner en priorité la demande de mutation de personnes déjà attributaires d'un logement social dans le but de leur proposer un nouveau logement plus approprié à leurs besoins spécifiques.

Délai de notification des offres de relogements des locataires protégés

(Cass. Civ III : 2.6.10)

Lorsque le locataire a plus de 70 ans et dispose de faibles ressources, le bailleur qui lui délivre congé, doit lui proposer une offre de relogement correspondant à

ses besoins et à ses possibilités (loi du 6.7.89 : art.15, III). Le bail parvenu à son terme avant la proposition d'un nouveau logement est reconduit (Cass. Civ III : 1.7.98). Dans son arrêt du 2 juin 2010, la Cour de cassation précise que l'offre de relogement peut ne pas être délivrée en même temps que le congé, il suffit qu'elle soit faite pendant la période de préavis. Le bailleur aura cependant tout intérêt à proposer un nouveau logement assez rapidement afin de formuler une contre-proposition en cas de contestation du locataire sur la correspondance à ses besoins ou la localisation géographique du logement. Cette rapidité est également souhaitable pour faciliter les démarches du locataire amené à déménager.

HLM / action en remboursement des charges et prescription (Cass. Civ III : 16.6.10)

Pour les baux soumis à la loi du 6 juillet 1989 et au code civil, les actions en paiement comme en répétition de l'indu des loyers et des charges se prescrivent par 5 ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer (CC : art.2224).

En ce qui concerne les baux soumis à la loi de 1948 et à la réglementation HLM, seule l'action en paiement des loyers et des charges est soumise à la prescription de 5 ans. Une prescription de 3 ans propre à la loi de 1948 et applicable aux baux HLM (CCH : L.442-6) est prévue pour les actions en répétition de sommes indûment perçues mais ne vise que les sanctions et amendes civiles en cas de fraude ou d'abus (loi de 48 : art.68). La jurisprudence a cependant appliqué cette prescription spéciale à des actions en répétition de loyers (Cass. Civ III : 27.5.03) et de charges (Cass. Civ III : 18.2.03), bien que le texte pris à la lettre ne vise pas ces situations.

Dans l'arrêt du 16 juin 2010, la Cour de cassation a recours à une formule très large dans sa motivation alors qu'en l'espèce seule était en cause un remboursement de charges locatives indûment payées. Elle retient que «toutes les sommes indûment perçues par le bailleur au titre d'un logement HLM sont sujettes à répétition de l'indu et soumises à la prescription de 3 ans».

Modifications de l'avance LOCA-PASS

(recommandations de l'UESL du 16.7.10)

Une nouvelle recommandation de l'Union des Entreprises et des Salariés pour le Logement modifie les conditions de mise en œuvre de l'avance LOCA-PASS qui permet au locataire de constituer son dépôt de garantie. Le montant de l'avance est plafonné à 500 €, au lieu de 2 300 €. Le montant minimum des mensualités de remboursement passe de 15 à 20 €.

Les bénéficiaires sont désormais :

- les salariés ou pré-retraités des entreprises privées non agricoles, y compris les retraités depuis moins de 5 ans,

- les jeunes de moins de 30 ans en formation professionnelle, en recherche d'emploi, en situation d'emploi non fonctionnaires titulaires, étudiants boursiers du ministère de l'Education Nationale, étudiants bénéficiant d'une allocation d'études versée par l'Etat, étudiants ayant signé une convention de stage d'au moins 3 mois en cours, étudiants titulaires d'un CDD d'une durée minimale de 3 mois en cours, étudiants justifiant de 3 mois de travail au cours des 6 derniers mois.

Auparavant l'avance LOCA-PASS pouvait être octroyée à tous les ménages entrant dans un logement locatif du parc privé ou social. Le champ d'application concernant les bénéficiaires est donc réduit.

Les demandes d'avance LOCA-PASS seront instruites aux anciennes conditions pour les baux dont la date d'effet est antérieure au 1^{er} septembre 2010 et envoyées au plus tard le 30 septembre 2010 à minuit.

Restitution du dépôt de garantie versé par un tiers (Cass. Civ III : 7.4.10)

Différents systèmes permettent aux locataires de recourir à des organismes pour faire financer le dépôt de garantie (avance LOCA-PASS, FSL). S'il est financé par un FSL, il appartient au locataire d'agir en restitution du dépôt de garantie, sauf clause contraire (Cass. Civ III : 14.6.06). Cette solution tient à la finalité du dépôt de garantie : destiné à garantir la bonne exécution du contrat de bail, il est nécessairement versé au nom et pour le compte du locataire. Dans son arrêt du 7 avril 2010, la Cour de cassation confirme que même si le dépôt de garantie a été versé par un tiers, c'est par principe au locataire que le bailleur doit restituer ce dépôt.

Mise à disposition d'un bien en échange de services (Rép. Min : JO AN du 27.4.10)

La mise à disposition d'un bien immobilier en échange de services à la personne (jardinage, travaux d'entretien, cuisine, courses...), qui se développe notamment avec la formule de la location intergénérationnelle, n'est pas régie par une réglementation spécifique. Cette pratique reste néanmoins possible dans le cadre d'un contrat passé entre particuliers et relève du droit général des contrats régi par le code civil.

Il est donc recommandé aux parties d'établir avec soin les engagements de chacune des personnes, ainsi que la durée, les modalités de révision, de renouvellement et de résiliation du contrat.

Responsabilité du locataire en cas d'explosion suivie d'un incendie

(Cass. Civ III : 10.3.10)

Le preneur répond de l'incendie (CC : art.1733) : cette disposition est applicable même lorsque l'incendie n'est

pas la cause première du dommage, qui a été précédé par une explosion.

La question consistait à savoir s'il fallait appliquer une disposition spéciale qui suppose une dégradation résultant d'un incendie (CC : art.1733), plutôt qu'une autre plus générale et moins rigoureuse pour le locataire précisant qu'il répond des dégradations ou des pertes (CC : art.1732).

En l'espèce, le juge considère donc que le texte spécial prime sur le texte général.

Congé pour vente prématuré / rétractation de l'offre impossible (Cass. Civ III : 19.5.10)

Un congé donné prématurément est réputé emporter ses effets à la date à laquelle il aurait dû être donné. Lorsque le congé est fondé sur la décision de vendre, l'offre du bailleur est valable pendant les deux premiers mois du délai de six mois, calculé en remontant dans le temps à partir de la date d'expiration du contrat.

La Cour de cassation rappelle dans son arrêt du 19 mai 2010 que le bailleur est lié par son offre de vente jusqu'à la fin du délai de deux mois ouvert au locataire pour préempter.

Loi de 89 : droits et obligations des parties / absence mention surface

(Rép. Min : JO AN du 1.6.10)

Depuis la loi MLE du 25 mars 2009, le contrat de location nue doit mentionner la surface habitable du bien loué. Aucune sanction n'est prévue en cas de non respect de cette obligation. La réponse ministérielle précise que les principes généraux du droit des contrats sont applicables. Le locataire, qui seul peut invoquer la violation de cette obligation, peut engager la responsabilité du bailleur s'il démontre un dol ou une faute de sa part.

Loi de 89 / taux de récupération des dépenses de personnel

(Rép. Min : JO AN du 16.3.10)

Le décret du 26 août 1987 fixe la liste des charges récupérables. Elle a, selon une jurisprudence constante, un caractère exhaustif (Cass. Civ III : 27.11.02).

Le texte prévoit que lorsque l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets sont assurés par un gardien ou un concierge, les dépenses correspondant à sa rémunération et aux charges sociales et fiscales sont récupérables à concurrence de 75%.

La réponse ministérielle du 16 mars 2010 précise que le bailleur peut appliquer pour ces dépenses un taux de récupération inférieur à celui de 75% prévu par le texte.



DEMUNIS / DROIT AU LOGEMENT OPPOSABLE

Précarité énergétique / PDALPD

(loi ENE du 12.7.10 : JO du 13.7.10)

Résorption de l'habitat insalubre / financement de l'Anah

■ Régime des demandes de subvention

(arrêté du 2.7.10 : JO du 14.7.10 / CA de l'Anah du 5.5.10)

Le nouveau règlement général de l'Anah intègre notamment le régime applicable aux demandes de subvention pour le financement des opérations de RHI (Résorption de l'habitat insalubre) et de THIRORI (Traitement de l'habitat insalubre remédiable ou dangereux et des opérations de restauration immobilière) (Chapitre V du RGA).

En application du décret du 24 décembre 2010, l'Anah peut accorder des aides pour la réalisation d'opérations qui sont, suivant le cas, classées en opérations de résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux sous interdiction définitive d'habiter (RHI) ou opérations de traitement de l'habitat insalubre remédiable ou dangereux et des opérations de restauration immobilière (THIRORI).

Sont notamment visées au titre des RHI, les opérations sous interdiction définitive d'habiter de suppression des bidonvilles, et au titre des opérations de THIRORI, les opérations d'acquisitions publiques dans le cadre d'opérations de restauration immobilière.

Pour l'essentiel, les principes régissant l'éligibilité au financement de ces opérations sont identiques :

Elles doivent viser des ensembles d'immeubles regroupés en îlots ou parties d'îlots, ou implantés isolément s'ils font l'objet d'un traitement coordonné, celles qui concernent un immeuble unique ne pouvant être retenues qu'exceptionnellement. Les opérations doivent également respecter des conditions relatives à la cohérence du projet avec la politique locale de lutte contre l'habitat indigne et la politique locale de requalification urbaine, aux caractéristiques des immeubles du périmètre de l'opération (au titre du THIRORI, les immeubles doivent être occupés), au relogement et à l'accompagnement social des occupants et à la destination des immeubles en sortie de démolition ou après d'éventuels travaux de réhabilitation.

Elles doivent s'intégrer dans une stratégie de traitement d'ensemble de l'habitat indigne.

Après avoir précisément détaillé les caractéristiques des immeubles éligibles aux aides, le règlement souligne :

- la nécessité d'offrir une solution de logement pérenne aux occupants en place et de leur proposer un accompagnement social adapté à leur besoin ;

- l'impératif de production de logements dans un objectif de mixité sociale.

Le règlement précise également les éléments d'assiette de la subvention. Ainsi, la dépense éligible à la subvention est établie à partir d'un état prévisionnel du déficit de l'opération faisant apparaître des dépenses et des recettes.

La demande est déposée auprès du délégué de l'Agence dans le département afin qu'il l'instruise avant de la transmettre à la commission nationale de lutte contre l'habitat indigne. Celle-ci l'examine et rend un avis. La décision est ensuite prise par le directeur général de l'Anah qui est lié par l'avis de la commission.

En cas de décision attributive de subvention, l'opération doit être commencée dans un délai de deux ans maximum à compter de sa date de notification. Le commencement de l'opération est constaté par le dépôt de la première demande de paiement. La demande de paiement du solde doit être faite dans un délai de huit ans à compter de la notification de la décision attribuant la subvention et est présentée, par le bénéficiaire, accompagnée de pièces justificatives. Elle donne lieu à instruction du délégué de l'agence, examen pour avis de la commission LHI et décision du directeur général de l'Anah.

Le paiement d'acomptes est possible sans qu'ils puissent excéder 70% du montant prévisionnel de la subvention accordée.

Le retrait de la subvention et son reversement sont envisagés en cas de non-respect des prescriptions relatives au bénéfice des aides de l'agence et des éventuelles conditions particulières notifiées par le directeur général, ou en cas de réalisation non conforme à l'objet de l'opération. Le paiement doit être effectué dans les deux mois à compter de la notification de la décision de reversement.

En annexe du règlement général, sont listées les pièces à fournir au dépôt des demandes de vérification de l'éligibilité et de financement.

■ Conditions de financement des opérations

(CA de l'Anah du 2.6.10)

Par ailleurs, une délibération du conseil d'administration de l'Anah du 2 juin 2010 précise les financements des opérations de résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI) et du traitement de l'habitat insalubre remédiable ou dangereux et des opérations de restauration immobilière (THIRORI).

L'ensemble des dépenses éligibles concerne des missions assurées par un prestataire ou des missions réalisées en régie par une personne recrutée spécialement à cet effet par contrat.

Sont mentionnées toutes les dépenses et recettes prises en compte dans le calcul du déficit.

Sont indiquées les modalités de calcul de la subvention et du solde.

Enfin, des dispositions transitoires sont prévues : pour les dossiers de demande de financement des opérations de RHI déposés jusqu'au 14 juillet 2010 (date de publication au JO du règlement de l'Anah), les subventions sont calculées sur la base des dépenses et recettes définies par le circulaire du 5 mai 2003, le taux maximum de subvention étant celui de cette délibération.

Dalo / compétences et fonctionnement des juridictions administratives

(décret du 22.2.10 : JO du 23.2.10)

Ce décret apporte des modifications aux règles de procédure du contentieux spécifique DALO sur deux points :

- le juge a la possibilité de différer la clôture de l'instruction afin de permettre la communication de pièces complémentaires par les parties. Auparavant, l'instruction était close après que le juge ait entendu les parties à l'audience ou en leur absence, après appel de l'affaire à l'audience (décret : art.31 / CJA : R.778-5 modifié) ;

- lorsque l'Etat a été condamné sous astreinte et que le juge constate, d'office ou sur saisine du requérant, que le jugement n'a pas été exécuté, il procède à la liquidation de l'astreinte en faveur du fonds par ordonnance, après avoir invité les parties à formuler leurs observations. Il liquide l'astreinte en tenant compte de la période pendant laquelle, postérieurement à l'expiration du délai imparti par le jugement, l'injonction est demeurée inexécutée par le fait de l'administration. Il peut, eu égard aux circonstances de l'espèce, modérer le montant dû par l'Etat voire, à titre exceptionnel, déclarer qu'il n'y a pas lieu de liquider l'astreinte (décret : art.31/ CJA : R.778-8 nouveau).

Dalo / calcul de l'astreinte (CE : 2.7.10)

Le montant de l'astreinte n'est pas limité au montant du loyer moyen et peut être modulé selon les circonstances de l'espèce.

Lorsque la commission de médiation reconnaît le caractère urgent et prioritaire de la demande de logement et que le demandeur n'a pas reçu d'offre de relogement dans le délai de trois mois ou six mois (dans les DOM et les agglomérations de plus de 300 000 habitants) à compter de la notification de la décision de cette commission, ce dernier peut saisir le juge administratif afin qu'il ordonne son logement ou son relogement. Le juge peut, le cas échéant, assortir cette injonction d'une astreinte que l'Etat verse à un fonds d'aménagement urbain régional. L'article L.441-2-3-1 du CCH indique que le montant de l'astreinte est déterminé en fonction du loyer moyen du type de logement considéré comme adapté aux besoins du demandeur par la commission.

Par cet avis, le Conseil d'Etat précise que le législateur n'a pas entendu limiter le montant de cette astreinte au montant du loyer moyen mais permettre qu'elle soit modulée selon les circonstances de l'espèce en fonction

de ce montant. Ainsi, le juge peut le moduler en tenant compte, notamment, de critères liés à la taille de la famille, à la vulnérabilité particulière du demandeur, à la célérité et aux diligences de l'Etat lors de la fixation ou de la liquidation de l'astreinte.

Cependant, l'astreinte prononcée, qui peut être un multiple du montant de ce loyer moyen, ne peut s'écarter de cette référence de façon disproportionnée.

Extension du RSA aux DOM

(ordonnance du 24.6.10 : JO du 25.6.10)

L'ordonnance transposant le revenu de solidarité active dans les départements d'outre-mer et les collectivités territoriales de Saint-Barthélemy, de Saint-Martin et de Saint-Pierre-et-Miquelon vient d'être publiée.

Ainsi, à compter du 1^{er} janvier 2011, le RSA sera versé dans les DOM comme en métropole. En attendant la mise en application de cette allocation, le revenu supplémentaire temporaire d'activité (RSTA) y est maintenu mais sera modifié par décret et ce, afin d'organiser une période de transition.

Par ailleurs, l'ordonnance modifie les dispositions relatives aux relations entre le Conseil général et les Agences d'insertion (établissement public départemental en charge des politiques d'insertion dans les DOM).

Enfin, dès le 1^{er} janvier 2011, le contrat unique d'insertion, adapté aux spécificités de ces territoires, se substituera au contrat d'avenir.

Lutte contre l'habitat indigne outre-mer

(circulaire du 17.5.10)

Dans son discours à l'occasion du Comité Interministériel de l'outre-mer de novembre 2009, le Président de la République avait annoncé la mise en place d'un plan de lutte contre l'habitat indigne outre-mer et ce, suite au rapport de **Serge Letchimy**, député de Martinique, qui mettait l'accent tant sur l'ampleur du phénomène que sur «l'absolue nécessité de renforcer en priorité l'animation et la coordination de l'action publique».

La circulaire préconise notamment de mettre en place dans les DOM des Pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne et d'instituer des Plans communaux de lutte contre l'habitat indigne. Elle indique également que les premières adaptations à la circulaire du 26 juillet 2004 relative aux modalités de financement et de déconcentration de la procédure de résorption de l'habitat indigne dans les DOM seront apportées à brèves échéances. Notons qu'en annexe 1, l'ADIL est mentionnée au titre des partenaires potentiels des pôles départementaux.

▼
CONTRATS

DPE / remise aux candidats acquéreurs / installation d'assainissement non collectif / diagnostic ([loi ENE du 12.7.10](#) - [JO du 13.7.10](#))

Conditions d'existence du contrat

(Cass. Civ III : 14.4.10)

Il y a sous-traitance au sens de la loi de 1975 lorsque le contrat passé entre l'entrepreneur principal et le sous-traitant reprend les mêmes prestations que celles du contrat passé entre l'entrepreneur et le maître de l'ouvrage.

La sous-traitance est l'opération par laquelle un entrepreneur confie par un sous-traité, sous sa responsabilité, à une autre personne appelée sous-traitant, l'exécution de tout ou partie du contrat d'entreprise conclu avec le maître d'ouvrage (loi du 31.12.75 : art.1). Le contrat de sous-traitance doit avoir pour objet l'exécution de tout ou partie du contrat signé entre l'entrepreneur principal et le maître d'ouvrage. Dès lors que le contrat passé avec le sous-traitant vise une autre prestation, il n'y a pas sous-traitance. En l'espèce, un maître d'ouvrage et un entrepreneur principal ont signé un contrat pour la réalisation du gros œuvre dans le cadre d'une opération de construction, l'entrepreneur ayant sous-traité une partie des travaux. A la suite d'une erreur d'implantation imputable à l'entrepreneur, celui-ci a demandé au sous-traitant d'effectuer les travaux de reprise dans le cadre d'un nouveau contrat. La Cour de cassation retient que ces travaux de réfection n'ont pas été réalisés pour l'exécution du contrat principal et qu'en conséquence il n'y a pas sous-traitance. Le maître de l'ouvrage n'a pas à régler le sous-traitant pour les travaux ainsi réalisés. L'arrêt du 14 avril 2010 est une confirmation d'une jurisprudence déjà rendue en 2004.

Garantie de paiement des sommes dues et compensation (Cass. Civ III : 11.5.10)

Le maître d'ouvrage doit fournir à l'entrepreneur une garantie pour le paiement des sommes dues au-delà de 12 000 € (CC : art.1799-1). En l'espèce, le maître d'ouvrage invoquait, pour ne pas la délivrer, la compensation entre le solde qu'il devait à l'entrepreneur et une créance en dommages et intérêts que celui-ci lui devait. La Cour de cassation affirme que la possibilité de compensation future avec une créance, même certaine en son principe, ne dispense pas le maître d'ouvrage de l'obligation légale de fournir la garantie de paiement du solde dû sur le marché de travaux.

Condition d'approbation de la gestion du nouvel architecte (Cass. Civ III : 12.5.10)

La ratification par le maître d'ouvrage des marchés de travaux passés par le nouvel architecte pour un montant supérieur à l'enveloppe fixée contractuellement a un effet rétroactif et emporte approbation de sa gestion.

En l'espèce, une entreprise d'architecture avec mission complète de maîtrise d'œuvre portant sur la construction d'une maison individuelle a été mise en liquidation judiciaire. La mission d'architecte a été poursuivie par une nouvelle entreprise qui a signé des marchés de travaux. La Cour de cassation considère que le maître d'ouvrage ayant ratifié certains de ces marchés, procédé à des paiements, participé aux réunions de chantier avec le maître d'œuvre, a par son attitude, approuvé rétroactivement la gestion du nouvel architecte. Le maître d'ouvrage n'a en conséquence aucun recours contre lui, alors même que l'enveloppe financière fixée contractuellement est dépassée. Il doit donc régler les entreprises qui ont pu légitimement croire que l'architecte avait reçu mandat de sa part pour signer les marchés de travaux en son nom.

Validité d'une promesse de vente en l'absence de signature de tous les indivisaires (Cass. Civ III : 12.5.10)

Une promesse de vente annexée à un contrat de location dépourvue de la signature de l'ensemble des coindivisaires n'entraîne pas la nullité de la vente après levée de l'option par le locataire. La vente faite par un seul indivisaire reste valable pour la portion indivise qui lui appartient.

Contrat d'entreprise / abandon de chantier / retenue de garantie

(Cass. Civ III : 13.4.10)

Dans le cadre d'un contrat d'entreprise, les parties peuvent prévoir contractuellement une retenue de garantie de 5% sur le paiement des acomptes pour garantir l'exécution des travaux ayant fait l'objet de réserves (loi du 16.7.71 : art.1). La Cour de cassation a admis que cette faculté puisse être utilisée en cas d'abandon de chantier par l'entrepreneur même en l'absence de réception des travaux (Cass. Civ III : 15.11.95). Dans deux arrêts du 13 avril 2010, elle revient sur sa jurisprudence et impose la réception comme condition à la retenue de garantie en cas d'abandon de chantier.

VEFA / conformité (Rép. Min : JO AN du 1.6.10)

Les constructions neuves doivent respecter une réglementation contraignante en matière d'accessibilité des personnes handicapées. C'est pourquoi il apparaît nécessaire, en cas de demande de modification des plans d'un logement par un acquéreur, que soit établi un document dans lequel il reconnaît avoir demandé les

modifications, être averti qu'elles rendront son futur logement en totalité non conforme à la réglementation et que le promoteur a bien effectué son rôle de conseil. Ce document de décharge sera annexé à l'attestation de prise en compte des règles d'accessibilité que le promoteur doit faire établir par un contrôleur technique agréé.

Pour mémoire, la violation de la réglementation sur l'accessibilité est passible de sanctions pénales par les utilisateurs du sol, les bénéficiaires des travaux, les architectes, les entrepreneurs ou toute autre personne responsable de l'exécution de travaux. La mise en conformité de toute construction en infraction, voire sa démolition, peut en outre être prononcée par les tribunaux.

▼

ASSURANCE HABITATION / ASSURANCE CONSTRUCTION

Montant maximal des subventions accordées pour les acquisitions amiables de biens sinistrés (arrêté du 28.4.10 : JO du 16.5.10)

Par une lettre aux maires du 15 avril 2010, **Jean-Louis Borloo**, ministre d'Etat, a annoncé la décision du gouvernement de proposer aux personnes dont le logement est situé dans l'une des zones de «risque anormal et où le danger pour la vie est avéré» (zones noires dites de solidarité), le rachat amiable immédiat de leur logement en garantissant un juste prix de rachat qui se base sur la valeur du patrimoine avant la tempête (valeur des domaines).

Sur décision préalable de l'Etat, le fonds de prévention des risques naturels majeurs peut, en effet, contribuer au financement des mesures de prévention intéressant des biens couverts par un contrat d'assurance incendie ouvrant droit à la garantie de l'assuré contre les effets des catastrophes naturelles (code des assurances : L.125-1, al.1). A ce titre, il peut contribuer au financement de l'acquisition amiable, par une commune, un groupement de communes ou l'Etat, notamment de logements et de leurs terrains d'assiette, ainsi que des mesures nécessaires pour en limiter l'accès et en empêcher toute occupation, sous réserve que les terrains acquis soient rendus inconstructibles dans un délai de trois ans, lorsque ces biens ont été sinistrés à plus de la moitié de leur valeur et indemnisés (code des assurances : L.125-2).

L'arrêté du 28 avril 2010 précise que le montant des subventions accordées dans ce cadre est limité à 240 000 € par unité foncière acquise.

Faute d'acquisition amiable et après une expertise complémentaire au cas par cas, la lettre du ministre Jean-Louis Borloo aux maires indique que l'Etat lancera des procédures d'expropriation au cas par cas selon le droit commun, de manière contradictoire, sous le

contrôle des juges compétents (tribunaux administratifs et tribunaux judiciaires).

▼

COPROPRIETE

Travaux d'économie d'énergie / nouvelles règles de majorité / DPE ou audit / PPRT / délaissement

(loi ENE du 12.7.10 : JO du 13.7.10)

Ouverture possible d'un livret A

(loi du 1.7.10 : JO du 2.7.10)

Travaux d'économie d'énergie et modification de la répartition des charges de copropriété (Rép. Min : JO du 4.5.10)

En principe, la répartition des charges prévue au règlement de copropriété est intangible. Toute modification doit intervenir à l'unanimité des copropriétaires (loi du 10.7.65 : art.11). Des exceptions sont cependant prévues. Dans l'hypothèse où une modification des charges est rendue nécessaire suite à des travaux votés en assemblée générale, cette modification se décide à la même majorité (art.25 pour des travaux d'économie d'énergie). Par ailleurs, la décision d'installer des compteurs d'eau chaude sanitaire et de chauffage ne nécessite pas un vote sur la nouvelle répartition des charges de chauffage. Les dispositions d'ordre public du code de la construction et de l'habitation (CCH : R.131-2 et s.) se substituent partiellement aux dispositions prévues au règlement.

Désignation du président de l'assemblée générale au poste de syndic (Cass. Civ III : 9.6.10)

La décision de nomination du président de l'assemblée au poste de syndic entraîne la nullité de l'assemblée si le procès-verbal ne fait pas mention que le point de départ du mandat est reporté au terme de la réunion.

Condition de validité de la vente séparée d'un garage (Cass. Civ III : 9.6.10)

Si les copropriétaires usent et jouissent librement des parties privatives et communes de leur lot, il n'en demeure pas moins que cette faculté reste encadrée. En effet, ils ne doivent porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble (loi du 10.7.65 : art.9).

Pour limiter la liberté des copropriétaires, notamment de pouvoir vendre leur bien, le règlement de copropriété peut prévoir des restrictions et considérer que les locaux accessoires que constituent les chambres de service, caves ou garages, comme en l'espèce, ne pourront être vendus séparément des locaux principaux

ou uniquement à des personnes déjà propriétaires dans l'immeuble.

Toutefois, la rédaction d'une telle clause ne suffit pas, il est par ailleurs nécessaire que cette restriction soit justifiée par la destination de l'immeuble.

Ainsi, la clause d'un règlement interdisant la cession séparée de chambres de service au profit de tiers non copropriétaires a été jugée licite compte tenu de la vocation bourgeoise de l'immeuble et de son aspect cosu et bien entretenu (Cass. Civ III : 4.6.98).

Cette destination peut certes être définie par les actes de la copropriété, comme le règlement, mais également par les caractères ou la situation de l'immeuble (loi du 10.7.65 : art.8). Dès lors, en l'absence de précisions dans le règlement de copropriété, il convient tout de même de rechercher si ces restrictions à la vente d'un lot de garage ne sont pas justifiées par «la destination de l'immeuble telle que définie par ses caractères et sa situation». Le juge ne peut se borner à l'étude du seul règlement.



QUALITE DE L'HABITAT

Loi ENE dite «Grenelle II»

(loi du 12.7.10 : JO du 13.7.10)

La loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010 constitue le second volet du Grenelle de l'environnement. Elle comporte des mesures qui concernent directement le logement :

- l'amélioration de la performance énergétique dont l'affichage devient obligatoire dès le stade des petites annonces en cas de mise en vente ou de location d'un logement ; le rôle accru du diagnostic de performance énergétique dont le champ d'application est élargi et qui sera remis désormais aux candidats acquéreurs ou locataires en amont de la vente ou de la location ; l'élargissement de la réglementation thermique ; la compétence des Plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées étendue à la lutte contre la précarité ;

- en copropriété ou en cas de location : la réalisation d'un DPE ou d'un audit énergétique sera obligatoire dans certains immeubles en copropriété, les règles de majorité pour réaliser des travaux d'économie d'énergie sont assouplies, le locataire devra tolérer des travaux d'économie d'énergie dans son logement, l'installation de recharge électrique pour les véhicules est facilitée ;

- dans le domaine de l'urbanisme, volet important de la loi : une série de dispositions vise à mieux prendre en compte l'objectif de développement durable dans les documents d'urbanisme (PLU, SCOT, directives territoriales d'aménagement et de développement durable) et pour les autorisations d'urbanisme. La loi réforme par ailleurs l'enquête publique et les études d'impact ;

- les installations d'assainissement non collectif feront l'objet d'un contrôle renforcé et l'obligation de fournir le diagnostic en cas de vente d'un logement entrera en vigueur dès 2011 au lieu de 2013 ;

- côté fiscalité, le crédit d'impôt en zone de prévention des risques technologiques est amélioré et cumulable avec un Eco-prêt, une taxe sur la plus-value immobilière peut être instaurée en cas de réalisation d'une infrastructure de transport collectif, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères pourra à titre expérimental tenir compte de nouveaux paramètres (volume des déchets, caractéristiques de l'habitat et nombre de résidents).

Pour en savoir plus : [cf. Etude ANIL «Loi portant engagement national pour l'environnement, dite «Grenelle II»», juillet 2010.](#)

Des mesures plus générales sur l'environnement, les risques sismiques, la gestion des risques d'inondations, le bilan de consommation énergétique, le développement de l'énergie éolienne, le schéma de raccordement au réseau des énergies renouvelables, les plans climat-énergie territoriaux figurent également dans la loi.

Performance énergétique des bâtiments

(directive 2010/31/UE du 19.5.10)

L'Union européenne s'est fixée pour objectifs, d'ici à 2020, une réduction de 20% de la consommation énergétique et la production de 20% d'énergie à partir de sources renouvelables.

Dans ce cadre, la poursuite de la réduction de la consommation d'énergie et de l'utilisation accrue d'énergie produite à partir de sources renouvelables appliquées au bâtiment, secteur énergivore, a conduit le Parlement européen et le Conseil à refondre la directive 2002/91/CE du 16 décembre 2002 sur la performance énergétique.

Parmi les exigences minimales formulées ou précisées dans cette nouvelle directive qui reprend et complète certaines dispositions prises antérieurement, notons :

- La fixation d'un cadre général de méthodes de calcul de la performance énergétique différencié selon les régions et combinant des caractéristiques thermiques et d'autres facteurs qui jouent un rôle de plus en plus important, tels que les installations de chauffage et de climatisation, le recours à des sources d'énergie renouvelables, le chauffage et le refroidissement passifs, l'occultation, la qualité de l'air intérieur, une lumière naturelle suffisante et la conception du bâtiment.

- L'application d'exigences minimales en matière de performance énergétique aux bâtiments neufs. Les constructions neuves édifiées à compter du 1^{er} janvier 2021 devront utiliser les énergies renouvelables.

- L'application d'exigences minimales en matière de performance énergétique des bâtiments existants.

- La possibilité, pour les Etats membres, de revoir régulièrement leurs exigences minimales dans le

domaine de la performance énergétique des bâtiments à la lumière du progrès technique.

- L'élaboration par les Etats membres de plans nationaux visant à accroître le nombre de bâtiments dont la consommation d'énergie est quasi nulle.
- L'incitation des Etats membres et des régions à mettre en place et à promouvoir par la communication et les conseils au public des dispositifs financiers complémentaires aux dispositifs européens en faveur de la performance énergétique.
- Le développement du certificat de performance énergétique afin de permettre aux acheteurs et locataires potentiels d'un bâtiment ou d'une unité de bâtiment de recevoir des informations correctes sur la performance énergétique du bâtiment et des conseils pratiques pour améliorer cette performance.
- Une priorité donnée à l'amélioration des performances thermiques des bâtiments en été, en vue de limiter les effets du développement des systèmes de climatisation. A cette fin, l'accent devrait être mis sur des mesures qui évitent une température excessive, telles que l'occultation et une capacité thermique suffisante dans la construction du bâtiment, et de développer et d'appliquer les techniques de refroidissement passif, en premier lieu celles qui améliorent les conditions climatiques intérieures et le microclimat autour des bâtiments.
- Un entretien et une inspection réguliers des systèmes de chauffage et de climatisation par du personnel qualifié.
- Des systèmes de contrôle indépendants pour les certificats de performance énergétique et les rapports d'inspection. Il convient de procéder régulièrement à une évaluation indépendante de l'ensemble du système de chauffage et de climatisation au cours de son cycle de vie, en particulier avant son remplacement ou sa modernisation. Afin de réduire au minimum la charge administrative pesant sur les propriétaires et les locataires de bâtiments, les Etats membres devraient s'efforcer de combiner, dans la mesure du possible, les inspections et la certification.

La nouvelle directive reprend également toute une série de définitions utiles : «bâtiment dont la consommation d'énergie est quasi nulle», «énergie produite à partir de sources renouvelables»...

Les Etats doivent appliquer ces dispositions à compter du 20 juillet 2011.

Il faut noter qu'avec l'adoption récente de la [loi du 12 juillet 2010](#) dans le cadre du Grenelle II de l'environnement et la mise en place prochaine de la réglementation thermique 2012 ([cf. § Propositions, projets](#)), la France a pris de l'avance sur bon nombre de ces dispositions.

Accès ou retour au tarif réglementé pour les consommations de gaz et d'électricité (loi du 7.6.10 : JO du 8.6.10)

Depuis le 1^{er} juillet 2007, les particuliers ont la possibilité de s'adresser aux fournisseurs d'énergie de leur choix (et non uniquement aux opérateurs historiques que sont EDF et GDF) et pour des prix différents (tarif libre au lieu du tarif réglementé fixé par l'Etat). La loi du 21 janvier 2008 a organisé le retour au tarif réglementé, mais ne l'a prévu que jusqu'au 1^{er} juillet 2010.

Anticipant la parution de la loi de nouvelle organisation du marché de l'électricité, dite loi NOME, dont c'est notamment l'objet, mais dont l'examen a été retardé, et afin d'éviter un vide juridique entre le 1^{er} juillet 2010 et la date de mise en oeuvre de ce texte, la loi du 7 juin 2010 autorise, sans limite de temps, les particuliers à revenir au tarif réglementé pour leurs consommations d'électricité et de gaz. Elle permet en outre, pour les nouveaux sites, la possibilité d'accéder au tarif réglementé sans limitation dans le temps. Elle a donc pour objet de pérenniser le principe de réversibilité prévu par la loi du 21 janvier 2008.

Insonorisation des logements riverains des aérodromes / avance applicable à l'aide

(décret du 25.5.10 : JO du 27.5.10 ; CGI : art.1609 quatervicies I)

L'aide pouvant bénéficier aux riverains des aérodromes subissant des nuisances constatées par le plan de gêne sonore peut leur être versée par l'exploitant de l'aérodrome dès l'achèvement de l'ensemble des travaux d'insonorisation, avant même de régler les sommes dues aux entreprises, sous réserve de fournir à l'exploitant les factures correspondantes non acquittées.

Ascenseurs / mise sur le marché

(décret du 8.7.10 : JO du 11.7.10)

Ce texte précise le champ d'application de la directive ascenseurs. Désormais, les ascenseurs dont la vitesse nominale est inférieure à 0,15 m/s ne relèvent plus de la directive ascenseurs, mais de la directive machines (disposition applicable le 12 juillet). Ensuite, il apporte des précisions sur les modalités de mise en oeuvre de solutions alternatives pour la sécurité du personnel de maintenance opérant dans les gaines d'ascenseurs (disposition applicable le 1^{er} mars 2011).

Il privilégie l'aménagement d'espaces libres de dimension suffisante aux extrémités de gaine en laissant la possibilité de solutions de substitution en immeuble existant lorsque celui-ci ne peut offrir de tels espaces. Sont définies les conditions de mise en oeuvre de ces solutions de substitution et les modalités de validation préalable par un organisme habilité selon certaines procédures d'évaluation de conformité.

Conditions d'assujettissement à la redevance d'assainissement

(Rép. Min : JO Sénat du 6.5.10)

Dès lors que les usagers sont raccordés ou raccordables au service d'assainissement, même en l'absence de traitement des eaux usées, la redevance d'assainissement leur est exigible.

URBANISME

Développement durable / documents et autorisations d'urbanisme / réforme de l'enquête publique et des études d'impact

(loi ENE du 12.7.10 : JO du 13.7.10)

Non-cumul d'une cession gratuite de terrains et d'une participation

(CE : 17.2.10)

Il ne peut être légalement mis à la charge des lotisseurs et constructeurs, cumulativement, une cession gratuite de terrains et une participation instituée pour la réalisation d'un programme d'aménagement d'ensemble approuvé par le conseil municipal.

Distinction entre cahier des charges et règlement du lotissement

(Cass. Civ III : 31.3.10)

Les documents du lotissement comprennent le cahier des charges, document contractuel, et le règlement de lotissement. Or, il arrive fréquemment que les lotissements ne soient régis que par un seul document ; pourtant il faut alors distinguer les règles d'urbanisme qui y sont contenues car elles deviennent caduques à l'issue d'un délai de dix ans suivant la délivrance de l'autorisation de lotir lorsque la commune s'est dotée d'un PLU (CU : L.442-9).

Il résulte de l'arrêt qu'il faut présumer que les règles contenues dans le document unique sont contractuelles et s'appliquent donc sans limitation de durée.

Agrandissement d'une ouverture soumise à autorisation d'urbanisme

(Rép. Min : JO AN du 15.6.10)

Les travaux consistant en l'agrandissement d'une fenêtre et la création d'un balcon sont soumis à déclaration préalable, dès lors qu'ils ne s'accompagnent pas d'une modification du volume de la construction ou que la surface du balcon ne dépasse pas 20 m².

PROFESSIONNELS

Intermédiaires de crédit / engagements de garantie

(loi du 1.7.10 : JO du 2.7.10)

Etendue de la responsabilité de l'architecte

(Cass. Civ III : 14.4.10)

Un architecte qui a reçu une mission complète de maîtrise d'œuvre est tenu de suivre et de surveiller l'exécution des travaux. Il engage sa responsabilité dans la survenance de chacun des désordres imputables aux différents intervenants.

DROIT GENERAL

Suppression du régime des conservateurs des hypothèques

(ordonnance du 10.6.10 : JO du 11.6.10)

Prise en application de l'article 30 de la loi de finances rectificative pour 2009 du 30 décembre 2009, cette ordonnance a pour objet de mettre un terme au statut «anachronique» des conservateurs des hypothèques (rapport annuel de la Cour des comptes de 2008) et ce au 1^{er} janvier 2013. Le service de la publicité foncière continuera cependant à être assuré dans les mêmes conditions par la Direction générale des finances publiques, sans préjudice pour l'usager.

A compter de cette date, en remplacement du salaire du conservateur des hypothèques, sera instituée une taxe au profit de l'Etat due par les usagers du service de la publicité foncière : la contribution de sécurité immobilière. Les conditions d'assiette, de tarif, de contrôle et de recouvrement sont identiques à celles du salaire du conservateur des hypothèques (CGI : art.878) Par ailleurs, la responsabilité de l'Etat se substituera, à cette date, à celle des conservateurs des hypothèques. Le principe de la mise en jeu de la responsabilité devant les juridictions judiciaires est maintenu. Cette action devra être intentée dans les 10 ans suivant le jour où la faute a été commise.

Droits d'usage et de jouissance des coindivisaires sur la chose indivise

(Cass. Civ I : 12.5.10)

Dans son arrêt du 12 mai 2010, la Cour de cassation précise les conditions d'application des droits d'usage et de jouissance des coindivisaires sur les choses indivises. Dans le cadre d'une indivision successorale, un indivisaire avait fait construire un ouvrage sur le terrain indivis et les autres héritiers, invoquant l'empêchement,

en demandaient la démolition, ainsi que la condamnation de ce dernier à leur verser une indemnité d'occupation au titre de l'usage et de la jouissance privatifs du terrain indivis.

Il s'agissait donc pour la première chambre civile de savoir, d'une part, si les coindivisaires peuvent agir sans délai ou si, au contraire, ils doivent attendre le partage lorsque l'un d'entre eux n'a pas respecté les limites de son droit d'usage et de jouissance et, d'autre part, si l'attribution de l'indemnité d'occupation est subordonnée à la condition que le bien indivis soit productif de revenus.

Au visa de l'article 815-9 du code civil, elle affirme que tout indivisaire est en droit de faire cesser les actes accomplis par un autre indivisaire qui portent atteinte à leurs droits égaux et concurrents sur la chose indivise et d'agir à cette fin sans attendre le partage. Par ailleurs, elle rappelle que l'octroi de l'indemnité d'occupation due à raison de l'usage et de la jouissance privative de la chose indivise n'est pas ainsi conditionné, la seule exigence étant un fait objectif de jouissance privative.



COLLECTIVITES LOCALES

Grand Paris (loi du 3.6.10 : JO du 5.6.10)

La loi a pour objectif de susciter, par la création d'un réseau de transports public de voyageurs unissant les zones les plus attractives de la capitale et de la région Ile-de-France, un développement économique et urbain structuré autour de projets stratégiques identifiés, définis et réalisés conjointement par l'Etat et les collectivités territoriales. La double boucle de métro automatique doit ainsi relier neuf «territoires de projets» (Plaine-Commune, Roissy, Orly, Saclay, Défense, Champs-sur-Marne, Evry, Seine-Oise et Montfermeil-Clichy-sous-Bois). Ce réseau de transport s'articule autour de contrats de développement territorial. Ces derniers participent à l'objectif de construire chaque année 70 000 logements géographiquement et socialement adaptés en Ile-de-France et contribuent à la maîtrise de l'étalement urbain.

Parmi les dispositions de la loi relative au Grand Paris du 3 juin 2010, on peut noter quatre points essentiels :

- la création d'un réseau de transport public de voyageurs dont le financement des infrastructures est assuré par l'Etat ;
- la création de l'établissement public «Société du Grand Paris», qui a pour mission principale de concevoir et d'élaborer le schéma d'ensemble et les projets d'infrastructures composant le réseau de transport public du Grand Paris et d'en assurer la réalisation. A cette fin, l'établissement public peut acquérir, au besoin par voie d'expropriation ou de préemption, les biens de toute nature, immobiliers et

mobiliers, nécessaires à la création et à l'exploitation des infrastructures du réseau de transport public du Grand Paris. Il peut conduire des opérations d'aménagement ou de construction ;

- l'institution d'une taxe forfaitaire sur le produit de la valorisation des terrains nus et des immeubles bâtis résultant, sur le territoire de la région d'Ile-de-France, des projets d'infrastructures du réseau de transport public du Grand Paris. Cette taxe est affectée au budget de l'établissement public «Société du Grand Paris». Elle ne peut être perçue sur les projets situés au-delà de 1 500 mètres d'une entrée de gare. Elle est assise sur un montant égal à 80% de la différence entre, d'une part, le prix de vente stipulé dans l'acte de cession et, d'autre part, le prix d'achat stipulé dans l'acte d'acquisition augmenté des coûts, supportés par le vendeur, des travaux de construction autorisés, ainsi que des travaux ayant pour objet l'amélioration de la performance thermique de l'immeuble. Le taux de la taxe est de 15% et le montant exigible ne peut excéder 5% du prix de cession ;

- afin d'accélérer la réalisation des projets d'aménagement et de développement urbain des procédures particulières peuvent être mises en place : des «contrats de développement territorial» conclus entre l'Etat et les communes concernées pourront autoriser, si la commune l'accepte, la mise en place de «zones d'aménagement différé» dans lesquelles l'Etat aura un droit de préemption, dit droit de préemption principal. Si l'Etat n'exerce pas ce droit, la commune dispose d'un droit de préemption subsidiaire. Si les opérations d'aménagement et les projets d'infrastructures nécessaires à la mise en oeuvre des objectifs du contrat sont incompatibles avec le schéma directeur de la région Ile-de-France, les SCOT, les schémas de secteurs et PLU, l'autorité administrative pourra engager la mise en compatibilité de ces documents pour assurer la pleine mise en oeuvre du contrat.

Réforme de l'administration territoriale de l'Etat en Ile-de-France

(décret du 24.6.10 : JO du 25.6.10)

Ce décret, entré en vigueur le 1^{er} juillet 2010, clôt la réorganisation déconcentrée de l'Etat en métropole ; il institue, au regard de la généralité des principes retenus du fait de la révision générale des politiques publiques (RGPP), des aménagements dans l'organisation et la répartition des attributions des directions régionales interministérielles et des directions départementales interministérielles du territoire de l'Ile-de-France. Il s'agit de regrouper les compétences et les moyens des services de l'Etat dans des directions qui répondent aux enjeux spécifiques à la région francilienne, mais également de consolider l'unité de l'action de l'Etat autour du préfet.

■ Les directions régionales

► Les 7 directions régionales

Quatre directions à compétence régionale et départementale sont instituées, dans les départements de Paris, des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne, pour unifier les politiques de l'Etat dans le coeur dense de l'agglomération : la direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement (DRIHL) qui met en oeuvre les politiques gouvernementales en matière de veille sociale, d'accès au logement et de production de logement social ; la direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement (DRIEA) qui met en oeuvre les politiques gouvernementales dans les champs de l'aménagement durable, de l'exploitation du réseau routier national, de l'urbanisme et de l'habitat ; la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie (DRIEE) qui intervient en matière d'environnement, d'énergie et de développement durable et enfin la direction régionale et interdépartementale de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt (DRIAAF), en charge du développement rural et du soutien des filières agricoles.

En outre, et comme dans les autres régions métropolitaines, trois directions régionales sont instituées, soit une direction régionale des entreprises, de la concurrence, de la consommation et de l'emploi (DIRECCTE), une direction régionale de la jeunesse, des sports et de la cohésion sociale (DRJSCS) et une direction régionale des affaires culturelles (DRAC).

► La direction dédiée au logement et à l'hébergement

La DRIHL d'Ile de France est un service déconcentré relevant du ministre chargé du logement et, pour ce qui concerne l'hébergement, du ministre chargé des affaires sociales, placé sous l'autorité du préfet de la région Ile-de-France, préfet de Paris. Elle est créée par fusion des services ou parties de service compétents en matière d'hébergement et de logement de la DRASS et de la DRE d'Ile-de-France, de la direction des affaires sanitaires et sociales de Paris et de la préfecture de Paris, ainsi que des DDASS des DDE et des préfectures des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne. Sous l'autorité du préfet de la région Ile-de-France, préfet de Paris, et dans les départements de Paris, des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne, sous l'autorité fonctionnelle des préfets de département, sous réserve des compétences attribuées à d'autres services ou établissements publics de l'Etat, la DRIHL exerce les missions à caractère régional et départemental suivantes : Elle est chargée d'élaborer et de mettre en oeuvre les politiques de l'Etat en matière :

- de logement, notamment le développement et le financement de l'amélioration de l'offre de logements. Elle met en oeuvre les politiques régionales de développement durable en matière de logement et promeut la participation du public dans ces projets. Elle

participe à la lutte contre l'habitat indigne et à la rénovation urbaine ;

- de veille sociale, d'hébergement et d'accompagnement vers un logement pérenne des personnes sans-abri ou mal logées ;

- d'accès au logement, de mise en oeuvre du droit au logement opposable, de prévention des expulsions et de maintien dans le logement.

Elle contribue dans ses domaines de compétence :

- à l'élaboration des politiques de l'Etat en matière d'aménagement et de développement durables ;

- à l'élaboration de la politique scientifique et technique en matière de recherche et développement ;

- à la valorisation des données et à l'évaluation des politiques. A ce titre, elle contribue notamment à l'analyse et à l'observation des besoins sociaux des populations défavorisées.

En outre, elle peut être chargée par les préfets, au titre des politiques de cohésion sociale, de l'organisation de l'accueil et de l'hébergement des demandeurs d'asile.

Chargée du secrétariat du comité régional de l'habitat, la DRIHL comprend un siège et, pour chacun des départements de Paris, des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne, une unité territoriale.

■ Les directions départementales

Pour les départements de la grande couronne, l'organisation est proche du droit commun. Ils disposeront chacun de trois directions départementales interministérielles : DDT (direction départementale des territoires), DDPP (direction départementale de la protection des populations), DDCCS (direction départementale de la cohésion sociale). Dans les départements de la petite couronne, sont instituées une DDPP et une DDCCS. En ce qui concerne le département de Paris, sont créées une DDCCS placée sous l'autorité du préfet de la région d'Ile-de-France, préfet de Paris et une DDPP sous l'autorité du préfet de police.

Les DDCCS exercent les missions définies à l'article 4 du décret du 3 décembre 2009, à l'exclusion de celles attribuées à la DRIHL⁹.

■ La récupération des aides sociales

(CE : 28.5.10 ; Commission centrale d'aide sociale : 22.1.10)

L'aide sociale s'analyse comme une avance de la collectivité publique pour répondre à un besoin précis. Dès lors, deux types de mesures sont autorisés :

La mise en oeuvre d'une récupération a posteriori effectuée par la collectivité à l'encontre du bénéficiaire revenu à meilleure fortune, de sa succession, légataire ou donataire (CASF : L.132-8). L'administration est en droit de rechercher l'un des donataires d'un assisté alors même qu'elle ne rechercherait pas les autres, à charge pour lui de se retourner ensuite contre les autres (commission centrale d'aide sociale : 22.1.10).

⁹ Cf. [Habitat Actualité n° 113, janvier 2010 «réforme territoriale de l'Etat, organisation et missions des directions départementales interministérielles»](#).

Le recours en récupération exercé à l'encontre de la succession s'effectue dans la limite de l'actif net successoral à la date du fait générateur de la récupération soit le décès de l'assisté et la commission d'aide sociale doit fixer les sommes à récupérer compte tenu des circonstances particulières à chaque espèce. Or, des héritiers avaient réalisé des travaux pour rendre une maison indivise habitable et ce, sans déclarer accepter la succession et le département soutenait que les héritiers ayant déclaré la succession plus de dix ans après le décès, il y avait lieu de prendre en compte la valeur du bien au jour de la déclaration et non celle au jour du décès. Quant aux héritiers, ils faisaient valoir que les dépenses relatives aux travaux de remise en état du bien indivis relevaient du passif de la succession et des circonstances particulières justifiant la décharge totale de la récupération dans la mesure où s'ils devaient régler la créance d'aide sociale, ils devraient cesser les travaux.

La commission centrale d'aide sociale a précisé dans sa décision du 22 janvier 2010 que «les circonstances particulières du dossier dont les requérantes se prévalent ne sont pas fondées à justifier légalement la décharge totale de la récupération, les travaux effectués ou à effectuer par elles pour environ 30 000 € ne s'analysant pas comme des charges de la succession et pas davantage comme des dépenses devant être prises en compte pour interdire la récupération de l'actif net successoral». En effet, ce sont des «décisions de gestion qui relèvent de leurs décisions et non des charges intégrées au passif de la succession» et, par conséquent, le département n'est fondé à récupérer la créance d'aide sociale que dans la limite de l'actif net successoral procédant de la valeur du bien au moment du décès.

La commission centrale a également indiqué dans une décision du 22 janvier 2010 que «la récupération contre la succession concerne l'ensemble des héritiers et non pas seulement ceux qui, du vivant du de cujus, étaient débiteurs à son égard d'une obligation alimentaire».

L'inscription d'une hypothèque légale sur les biens immobiliers afin de garantir les recours en récupération (CASF : L.132-9).

Lors de la vente, par le bénéficiaire, du bien immobilier hypothéqué, le département a conditionné la mainlevée de l'hypothèque au versement par l'assisté d'une somme correspondant au remboursement des dépenses qu'il a exposées. Le requérant en a demandé la restitution et le juge a fait droit à sa demande. En effet, le remboursement de l'aide sociale octroyée est subordonnée à la réalisation d'un événement (retour à meilleure fortune, ouverture de la succession, legs ou donation) justifiant le recours en récupération et la vente par le bénéficiaire d'un élément de son patrimoine ne constitue pas un cas de retour à meilleure fortune (CE : 28.5.10).

Signature du premier protocole du PNRQAD / Bordeaux (17.6.10)

Lors de la journée annuelle d'échanges du Pôle national de lutte contre l'habitat indigne du 17 juin à Bordeaux, l'Etat, la Ville de Bordeaux, l'Anah et l'Anru ont signé le premier protocole du Programme national de requalification des quartiers anciens et dégradés (PNRQAD).

Pour mémoire, le PNRQAD a été institué à titre expérimental par la loi MLE. Son objectif est mettre en place des actions nécessaires à la requalification globale de ces quartiers tout en tenant compte des exigences de mixité sociale, d'équilibre entre l'habitat et les activités ainsi qu'en améliorant la performance énergétique du bâtiment. Il concerne les quartiers présentant soit une concentration élevée d'habitat indigne et une situation économique et sociale des résidents délicate, soit une partie importante d'habitat dégradé et un déséquilibre non négligeable entre l'offre et la demande de logements.

Bordeaux fait partie des vingt-cinq communes retenues. Pour mener ce projet, une enveloppe de 19,1 millions d'euros a été accordée à la ville de Bordeaux. Des programmes sur la «qualité de l'habitat, la sobriété énergétique, les dimensions économique, associative et culturelle» se mettront en place grâce aux aides financières. Des actions visant à «mettre les habitants au cœur du projet et des réflexions sur l'évolution de leur quartier» seront menées.

L'objectif de cette convention est essentiellement de :

- redonner au centre ville une place majeure au sein de l'agglomération et ce, en terme d'emploi et de logement ;
- maintenir, développer la diversité sociale et fonctionnelle en offrant aux habitants un «quartier adapté à leurs besoins et à leurs ressources» ;
- mettre en valeur le patrimoine des quartiers, mais en les adaptant aux modes vie actuels et enjeux énergétiques.

Une clause d'insertion garantissant le recrutement des personnes issues des quartiers en rénovation est prévue.

Enfin, le projet sera piloté par la ville de Bordeaux en association avec l'Etat, la communauté urbaine de Bordeaux et l'Opération d'Intérêt National Euratlantique.



PROPOSITIONS, PROJETS

Agents immobiliers / suppression de la garantie financière

(Projet de loi relatif aux réseaux consulaires, au commerce, à l'artisanat et aux services : art.38)

La loi Hoguet du 2 janvier 1970 qui régit les professions immobilières prévoit que pour recevoir des fonds pour le compte de sa clientèle, l'agent immobilier devait être obligatoirement garanti (art.3).

En raison de la transposition de la directive européenne «services», le projet de loi relatif aux réseaux consulaires, au commerce, à l'artisanat et aux services (art.38) adopté définitivement le 12 juillet 2010, entérine la suppression de l'obligation de disposer d'une garantie financière pour les agents immobiliers dès lors qu'ils déclarent sur l'honneur qu'ils ne recevront aucun fonds de la part de leurs clients.

La FNAIM considère que cette suppression crée «une disparité inacceptable dans la protection du consommateur : un même bien pourra en effet être présenté dans deux agences, l'une garantie et l'autre non, sans que le consommateur en ait conscience».

Par ailleurs, ajoute la FNAIM, il est important de rappeler que ce texte pose le principe selon lequel «Tout opérateur qui fournit des services présentant un risque financier particulier pour le destinataire ou un tiers doit en principe être couvert par une assurance responsabilité professionnelle appropriée ou une garantie équivalente ou comparable».

Intoxication au plomb / opérateurs / accréditation obligatoire

(Projet de loi relatif aux réseaux consulaires, au commerce, à l'artisanat et aux services : art.38)

Le même projet de loi précise que les opérateurs qui peuvent réaliser un diagnostic portant sur les revêtements des logements dans le cadre d'une enquête sur l'environnement d'un mineur, afin de déterminer l'origine d'une intoxication (code de la santé public : L.1334-1), doivent être accrédités ; ils doivent être indépendants et impartiaux.

Auparavant le directeur général de l'agence régionale de santé pouvait agréer des opérateurs pour réaliser le diagnostic et les contrôles.

Par ailleurs, quel que soit le cas, que le propriétaire ou le syndicat des copropriétaires ou l'exploitant du local d'hébergement se soit engagé à réaliser les travaux ou non, à l'issue des travaux, le représentant de l'Etat fera procéder au contrôle des locaux (sans délai désormais), afin de vérifier que le risque d'exposition au plomb est supprimé. Ce contrôle peut continuer notamment d'être confié au directeur du service communal d'hygiène et de santé de la commune concernée.

A noter qu'en cas de vente ou location d'un logement, tous les diagnostics réglementés qui doivent être joints à la promesse de vente (plomb, amiante, termites, installation de gaz et d'électricité, DPE, à l'exception de l'état des risques naturels et technologiques qui est établi par le vendeur) et en cas de location pour quelques-uns (plomb, DPE), doivent depuis le 1^{er} novembre 2007 être établis par des personnes certifiées par un organisme accrédité par le comité français d'accréditation (COFRAC).

Réglementation thermique 2012 (RT 2012)

Jean-Louis Borloo, ministre de l'Ecologie, de l'énergie et du développement durable et Benoist Apparu, secrétaire d'état en charge du Logement et de l'urbanisme ont confirmé récemment que la publication de la nouvelle réglementation thermique (RT 2012), achevée après 2 ans de travaux et une large concertation, est prévue en novembre 2010. Elle s'appliquera au secteur tertiaire, aux bâtiments publics et aux zones Anru le 1^{er} juillet 2011, et au secteur résidentiel le 1^{er} janvier 2013.

L'objectif de généralisation des bâtiments basse consommation à compter de 2012, fixé dans le cadre du Grenelle de l'Environnement, se traduit par l'adoption d'une nouvelle réglementation thermique, la RT 2012, qui remplacera la RT 2005 actuellement en vigueur.

La RT 2012 conformément à la loi Grenelle I (art.4), vise à limiter la consommation d'énergie primaire à 50 Kwh/m² à partir de 2012 ; elle donne une priorité à la qualité de la conception du bâti et à un bouquet énergétique équilibré.

La RT 2012 qui se veut plus simple et plus lisible est avant tout une réglementation d'objectifs ; elle comporte trois exigences de résultats relatifs à une performance globale et quelques exigences de moyens :

- une exigence d'efficacité énergétique minimale du bâti : le besoin bioclimatique (Biomax) qui doit conduire à diviser par 2 à 2,5 les besoins en énergie des bâtiments neufs par rapport à la pratique de la RT 2005 ;

- une exigence de consommation conventionnelle maximale d'énergie primaire (le Cmax) qui porte sur les consommations de chauffage, de refroidissement, d'éclairage, de production d'eau chaude sanitaire et d'auxiliaires (pompes et ventilateurs), soit deux usages supplémentaires par rapport à la RT 2005. Cette exigence impose en plus de l'optimisation du bâti, le recours à des équipements énergétiques performants à haut rendement ;

- une exigence de confort d'été dans les bâtiments non climatisés.

Les quelques exigences de moyens, très peu nombreuses par rapport aux réglementations

antérieures, concernent notamment le traitement des ponts thermiques et de l'étanchéité à l'air, des surfaces minimales de baies, y compris de baies ouvrantes, avec protections solaires, le recours à des équipements d'énergie renouvelable, l'affichage des consommations.

L'application de la réglementation thermique et son contrôle seront améliorés. La loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010 (art.1) prévoit l'établissement d'une attestation de prise en compte de la RT lors de la demande de permis de construire et à l'achèvement du bâtiment (cf. [Etude ANIL «Loi portant engagement national pour l'environnement, dite «GRENELLE 2»», juillet 2010](#)) ; les logiciels réalisant les calculs des indicateurs réglementaires devront s'appuyer sur le moteur de calcul du CSTB (Centre scientifique et technique du bâtiment) et avoir fait l'objet d'une procédure d'évaluation rendue publique. ; ces logiciels permettront d'éditer un récapitulatif standardisé d'étude thermique qui pourra être exploité par les différents intervenants en charge du contrôle de l'application de la RT, mais aussi par les diagnostiqueurs établissant le diagnostic de performance énergétique (DPE).

Jean-Louis Borloo et Benoist Apparu ont souligné le saut énergétique induit par la RT 2012, une consommation globale d'énergie réduite d'un facteur 2 à 4, des besoins de chauffage divisés par 2 ou 3, faisant ainsi de la France le pays leader en Europe avec un niveau d'ambition et un calendrier sans équivalent.

45 000 logements ont fait l'objet d'une demande de certifications BBC-Energie sur les premiers mois de l'année 2010, dépassant de loin les prévisions. L'Ile-de-France, le Rhône-Alpes et l'Aquitaine représentent 50% des demandes de labels BBC. Sur la question du surcoût, invoquée tant par les professionnels que par les acquéreurs de logements neufs et qui fait débat, l'Ademe estime que l'investissement supplémentaire pour les bâtiments BBC devrait être ramenée entre 5 et 10% à l'horizon 2012. Cet investissement supplémentaire serait rentabilisé en 10 à 15 ans suivant les cas, grâce aux économies d'énergie permises par les performances BBC.

A noter que les organisations professionnelles regroupées dans le Conseil national de la construction ont signé le 6 juillet avec le MEEDDM une convention d'engagements pour une mise en œuvre anticipée du Grenelle Environnement ([cf. § Institutions](#)).



Nouvelle organisation du marché de l'électricité (Projet de loi dite NOME)

L'adoption du projet de loi portant nouvelle organisation du marché de l'électricité (NOME) est espérée avant la fin de l'année 2010, il nécessite encore une lecture devant les deux assemblées.

Portant sur l'organisation du marché de l'électricité dans son ensemble (accès des fournisseurs à l'électricité de base, pouvoirs de la commission de régulation de l'énergie) et ayant pour objet de transposer les dernières directives communautaires en la matière, le projet de texte confirme la pérennisation du principe de réversibilité en matière de tarif réglementé (cf. accès ou retour au tarif réglementé pour les consommations de gaz et d'électricité : loi du 7.6.10).

Par conséquent, les particuliers peuvent bénéficier, pour leurs consommations de gaz et d'électricité, du tarif réglementé, sans conditions particulières.

Par ailleurs, afin de protéger les consommateurs particuliers, il existe des règles de transparence des conditions contractuelles, d'information générale quant à la nature des offres commerciales et des mécanismes de règlement des litiges ([cf. Analyse juridique de l'ANIL n° 2008-03](#)).

Ces règles seraient étendues aux personnes qui, sans être des professionnels, ne sont pas non plus des particuliers (sont notamment visées les copropriétés).

Elles seraient également complétées. Actuellement les offres de fournitures d'énergie doivent comprendre certaines informations telles l'identité du fournisseur, le prix des produits, la durée du contrat ou encore l'existence d'un droit de rétractation.

Y seraient notamment ajoutés les modalités de remboursement ou de compensation en cas d'erreur ou de retard de facturation, ainsi que les modes de règlement contentieux des litiges.



Renouvellement des baux en agglomération parisienne (Projet de décret)

Applicable aux renouvellements de baux qui interviennent entre le 31 août 2010 et le 30 août 2011, le dispositif d'encadrement des loyers en agglomération parisienne présenté, le 5 juillet dernier, à la Commission Nationale de Concertation prévoit une reprise à l'identique de celui qui est en vigueur depuis août 1993, à savoir : en cas de sous-évaluation du loyer,

- 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.



Plan de prévention des submersions marines et des crues rapides

Jean-Louis Borloo a présenté le 13 juillet 2010 en Conseil des ministres un projet de plan de prévention des submersions marines et des crues rapides, dit plan

digues, qui sera soumis à une large consultation jusqu'en octobre.

Le territoire national compte environ 8000 km de digues fluviales et plus de 1000 km de digues et autres ouvrages de défense contre la mer. La tempête meurtrière Xynthia du 28 février dernier a mis en évidence la fragilité de certains ouvrages qui ont cédé ou été submergés par la mer inondant des zones urbanisées. Les inondations violentes survenues dans le Var ont également montré la nécessité d'améliorer le dispositif de vigilance et d'alerte.

A la date d'aujourd'hui, peu de plans de prévention des risques (PPR) prennent en compte le risque de submersion marine. Ainsi sur 864 communes littorales, seuls 46 PPR ont été approuvés et 71 prescrits.

Le plan repose sur 6 axes de travail :

Maitriser l'urbanisation dans les zones à risques :

- établir d'ici fin 2010 une liste des territoires pour lesquels un PPR sera établi, dans un délai de trois ans ;
- fixer une doctrine sur les règles générales d'élaboration des PPR, notamment la prise en compte de la future hausse du niveau de la mer liée aux changements climatiques.

Améliorer la chaîne prévision, vigilance, alerte :

- mettre en place un volet «fortes vagues - submersions marines» de la vigilance météorologique (niveau département) à la fin 2011 ;
- mettre en place (Météo France) un nouveau service d'avertissement infra départemental «pluie inondation» ;
- doter chaque commune concernée par les risques submersion et inondation, en privilégiant une approche intercommunale, d'un plan communal de sauvegarde.

Renforcer les digues et systèmes de protection :

- accélérer le recensement en cours des digues ;
- sélectionner les projets de renforcement des digues en prenant en compte une vision globale de la prévention des inondations.

Organiser la maîtrise d'ouvrage des digues :

- formuler des propositions, si besoin législatives, d'ici fin 2010, sur la base des conclusions d'un groupe de travail qui regroupe les associations de collectivités, les gestionnaires, l'Etat (pilotage par le sénateur Doligé).

Renforcer les contrôles de sécurité des ouvrages de protection.

Améliorer la connaissance et la culture du risque :

- mieux connaître le fonctionnement du milieu marin à l'origine de la submersion et de l'érosion ;
- développer les exercices de terrain.

L'Etat propose un programme d'investissement permettant le confortement d'environ 1 200 kms de digues de 2011 à 2016. Le Fonds Barnier pourra financer jusqu'à 40% de ce plan. Des Fonds européens FEDER pourront être mobilisés en complément.

Ce projet de plan est maintenant soumis à un large processus de concertation jusqu'en octobre associant les parties prenantes, en particulier les associations nationales de collectivités locales. Un comité de pilotage

pluripartite chargé du suivi du plan sera également mis en place à l'issue de cette concertation et des premières opérations de renforcement d'ouvrages pourront être sélectionnées d'ici fin 2010.

Missions d'informations parlementaires

A noter : deux missions d'information parlementaires l'une à l'Assemblée nationale, conduite par le député-maire de La Rochelle, **Maxime Bono**, et l'autre au Sénat, par **Bruno Retailleau**, sénateur de la Vendée ont rendu, début juillet, leurs rapports dans lesquels ils font des propositions sur les dispositifs d'alerte et de secours, le zonage, la prise en charge des sinistrés et leur indemnisation et la mise en place de «plans de prévention des risques de submersion marine». Une proposition de loi pourrait être déposée à l'automne.



Taxe sur les terrains devenus constructibles (Projet de loi «Modernisation de l'agriculture»)

Le projet de loi de «Modernisation de l'agriculture et de la pêche» a été adopté définitivement le 13 juillet 2010 à la suite d'une procédure accélérée (une seule lecture devant chaque assemblée). Sous réserve d'une éventuelle saisine du Conseil constitutionnel, il devrait être promulgué avant la fin du mois de juillet. Le texte prévoit (art.13) d'instaurer une taxe sur les plus-values réalisées lors de la cession de terrains nus devenus constructibles, après le 13 janvier 2010, à la suite d'une modification du plan local d'urbanisme (ou tout autre document d'urbanisme en tenant lieu).

L'objectif est de lutter plus spécifiquement contre la spéculation sur le foncier agricole. En effet, la taxe serait perçue au profit de l'Agence de services et de paiement, établissement public administratif d'Etat ayant pour objet d'assurer la gestion administrative et financière d'aides publiques relatives à l'exploitation agricole. Par ailleurs, le produit de cette taxe devrait permettre de financer des mesures en faveur de l'installation des jeunes agriculteurs.

Cette taxe serait progressive. Elle ne s'appliquerait pas lorsque le prix de cession est inférieur à 10 fois le prix d'acquisition. Son taux serait de 5% lorsque le prix de cession est compris entre 10 fois et 30 fois le prix d'acquisition et de 10% pour la fraction de plus-value située au-dessus de cette limite. Son assiette serait réduite d'un dixième par an à partir de la huitième année suivant le classement des terrains en zone constructible. La taxe ne s'appliquerait ni aux cessions de terrains nus consécutives à une expropriation, ni à celles dont le montant est inférieur à 15 000 €.

Pour mémoire, il existe déjà une taxe sur la cession de terrains nus rendus constructibles créée par la loi engagement national pour le logement (loi ENL du 13.6.06), mais elle est instituée par les communes et ne vise pas particulièrement l'activité agricole (CGI : art.1529).

Réforme des collectivités territoriales

(Projet de loi en deuxième lecture par le Sénat)

Le Sénat a adopté, en deuxième lecture le 7 juillet 2010, le projet de loi de réforme des collectivités territoriales. L'Assemblée nationale devrait être saisie du projet de loi, en seconde lecture, à partir du 13 septembre. La discussion générale, engagée le 28 juin, a permis de réaffirmer les principaux objectifs institutionnels de la réforme qui s'articulent autour de la réorganisation des collectivités autour de deux pôles, un pôle départements-région et un pôle communes-intercommunalité ; la simplification du paysage institutionnel en achevant la couverture intercommunale du territoire national, en élargissant le cadre des intercommunalités, en favorisant les regroupements de collectivités sur une base volontaire et en supprimant les niveaux devenus superflus ; la création des métropoles en offrant aux grandes agglomérations un nouveau cadre institutionnel plus adapté.

Le Sénat a rejeté deux dispositions centrales du projet de réforme : la répartition des compétences des collectivités et le mode d'élection des futurs conseillers territoriaux. Devant initialement faire l'objet de projets de loi distincts, ces mesures avaient été finalement introduites dans le projet de loi, par amendement, lors du passage du texte à l'Assemblée nationale. Le Sénat a ainsi réécrit l'article 35 définissant la répartition des compétences des communes, départements et régions qui réservait aux seules communes le maintien de la clause générale de compétences. Il a adopté un amendement prévoyant que cette répartition ainsi que les règles d'encadrement des cofinancements entre les collectivités territoriales seront définies dans un autre projet de loi dans un délai d'un an.

Politique de la ville : report de la réforme de la géographie prioritaire à 2012

A l'occasion de l'installation du nouveau Conseil national des villes, le 25 mai dernier, le Premier ministre s'est exprimé sur la réforme de la géographie prioritaire.

Rappelant que la politique de rénovation urbaine qui s'appuie sur un plan de 12 milliards d'euros et concerne 4 millions d'habitants a été accélérée avec le Plan de relance, le Premier ministre a indiqué qu'un projet de loi réformant le zonage et la politique de la ville, les modalités de contractualisation, mais aussi la péréquation et la Dotation de solidarité urbaine (DSU) serait présenté en 2011. Il a également souhaité que le CNV examine l'articulation entre volet social et rénovation urbaine pour proposer des pistes d'amélioration des dispositifs déjà existants d'une part et qu'il se saisisse de la question de la participation et de l'association des habitants des quartiers pour «lutter contre le retrait de l'espace public ou la défiance» d'autre part.

L'effort de l'Etat en faveur de la péréquation sera maintenu même si les concours de l'Etat aux collectivités locales seront gelés en valeur sur la période 2010-2013 pour contribuer au rétablissement des comptes publics. La DSU sera ainsi maintenue au même niveau qu'en 2011, niveau dont le montant ne sera toutefois connu que lors du projet de loi de finances pour 2011. En tout état de cause, il ne pourra y avoir de réforme de la DSU avant une analyse fine des effets de la suppression de la taxe professionnelle. En outre, en lien avec les autorités communautaires, les modalités de sortie des 100 zones franches urbaines, qui prennent fin en 2011, seront examinées pour assurer la meilleure continuité possible du développement des territoires.

Quant à la réforme de la géographie prioritaire que le rapport André-Hamel appelait de ses vœux, afin de mieux cibler les crédits en direction des zones les plus en difficulté ([cf. Habitat Actualité n°112, novembre 2009](#)), elle n'est pas envisageable avant que la réforme territoriale ne soit largement engagée. Les ZUS et les CUCS seront donc prolongés dans la loi de finances 2011, et seule une expérimentation sera menée ; dans une cinquantaine de villes, des avenants au CUCS annuel seront négociés pour avoir des contrats qui comportent des engagements sur les politiques de droit commun, notamment l'emploi, l'éducation et la sécurité et se fondent sur un véritable projet territorial.



FENETRE SUR...



LES ACTEURS

ADIL de l'Oise : Alain Dehaut prend la direction de l'ADIL de l'Oise à compter du 1^{er} août

2010. Il succède à **Claude Maillard** qui en était directeur depuis sa création en 1988 et qui a fait valoir ses droits à la retraite. Pour avoir mis en place et dirigé l'ADIL de Haute-Vienne depuis 1990, après avoir débuté comme conseiller juriste à l'ADIL du Nord, Alain Dehaut connaît bien le secteur du logement sous tous ses aspects.

QUALITEL

Raphaël Slama a été réélu le 22 juin dernier président de l'Association QUALITEL. Il avait été

préalablement désigné comme représentant de l'Etat au Conseil de l'association QUALITEL par Benoist Apparu.



LES INSTITUTIONS

Groupe de pilotage «pour un urbanisme de projet»

Partant du constat que les procédures d'urbanisme sont encore trop lourdes et complexes, que persistent de nombreux contentieux et un décalage entre les documents d'urbanisme et les réalisations, Benoist Apparu, a installé, le 23 juin dernier, le comité de pilotage «Pour un urbanisme de projet». Composé d'élus, de professionnels et d'associations, ce comité est invité à alimenter les propositions que l'Etat souhaite mettre en œuvre rapidement. Les parlementaires seront associés à travers un «groupe miroir» pour assurer le suivi de l'élaboration des ordonnances prévues par la loi ENE (loi du 12.7.10 : art.25) et la réforme de la fiscalité de l'urbanisme.

Quatre groupes de travail traiteront plus particulièrement les sujets suivants :

- une nouvelle conception de l'urbanisme, avec des documents d'urbanisme plus facilement adaptables et de nouvelle génération post Grenelle ;
- de nouveaux process pour faciliter la réalisation de projet (dont la simplification des autorisations individuelles et du calcul de la SHON, surface hors oeuvre nette) ;
- la réforme de la fiscalité de l'urbanisme et les outils du financement de l'aménagement ;
- de nouvelles stratégies foncières, dont la réforme du droit de préemption.

L'objectif est que les propositions soient mises en œuvre au fur et à mesure de leur élaboration, thème par thème, et au plus tard avant fin 2011.

Mise en œuvre anticipée du Grenelle Environnement : convention Etat / CNC

Les organisations professionnelles regroupées dans le Conseil national de la construction ont signé le 6 juillet avec le MEEDDM une convention d'engagements pour une mise en œuvre anticipée du Grenelle Environnement.

Valable jusqu'au 31 décembre 2012, celle-ci repose sur trois axes :

Les acteurs de la construction s'engagent sur des objectifs chiffrés en termes de logements BBC réalisés d'ici 2012 :

- la Fédération des Promoteurs Constructeurs (FPC) s'engage à ce que 60% des permis de construire déposés au second semestre 2010 concernent des logements BBC, cette proportion atteignant 80% en 2011 puis 95% en 2012 ;

- l'Union des Maisons Françaises (UMF) s'engage sur 20% de permis «BBC» en 2010, 40% en 2011 et 70% en 2012 ;

- l'Union des Constructeurs Immobiliers (UCI) s'engage sur 35% de permis BBC en 2011 et 65% en 2012 ;

- l'Union sociale pour l'habitat (USH) s'engage sur 60% au second semestre 2010, 80% en 2011, 95% en 2012. 7 grands groupes - Arcade, Batigère, GCE Habitat, I3F, Logement Français, Polylogis, SNI - qui totalisent près de 20% du parc locatif social (près de 700 000 logements) s'étaient déjà engagés, par des accords cadre relatifs aux engagements d'utilité sociale, sur des objectifs chiffrés.

L'Etat s'engage à maintenir un soutien financier important aux acquéreurs de logements officiellement certifiés BBC dans la période 2010-2012 de montée en puissance ; les mesures financières du Grenelle Environnement, ciblées sur les logements BBC, permettent d'orienter le choix des ménages et d'accompagner la diffusion des logements BBC et la baisse des coûts de construction avant la généralisation en 2013.

Les acteurs de la construction et l'Etat s'engagent à mener de manière partenariale les actions d'accompagnement nécessaires : formation, communication et information, ...

Cequami / maisons certifiées NF / élargissement à la rénovation

A l'occasion des 10 ans de la marque NF maisons individuelles, le 22 juin dernier, Cequami, organisme accrédité par le comité français d'accréditation qui certifie la qualité globale, environnementale et la performance des maisons individuelles a confirmé la progression de la démarche HQE pour le neuf et l'élargissement de son offre au parc existant avec la certification NF Maison Rénovée.

■ Progression de la certification NF maison individuelle

141 constructeurs sont en juin 2010 titulaires de la marque NF maisons individuelles, (15 nouveaux constructeurs depuis juin 2009), dont 85 sont titulaires de l'option HQE.

Plus de 100 000 maisons ont été certifiées NF depuis la création de la marque en janvier 2000, même si 2009 traduit un repli avec moins de 10 000 maisons certifiées dans l'année soit un recul de 31,5% par rapport à 2008. Près de 1 200 maisons ont fait l'objet d'une certification NF HQE depuis son lancement en 2006 dont 350 en 2009.

Notons que pour avoir une idée de la percée du marché par les constructeurs NF, il faut rapprocher ces chiffres du nombre de maisons construites en diffus avec un contrat de construction de maisons individuelles soit entre 60 000 et 80 000 selon les

années. En effet la certification NF impose la conclusion par le professionnel d'un CCMI.

La marque NF est attribuée pour 3 ans au terme desquels la certification est renouvelable. Si seul un chantier sur 4 fait l'objet d'un contrôle aléatoire (passage sur le chantier à n'importe quel stade) ce qui peut, du point de vue des maîtres d'ouvrage, paraître peu, (le contrôle est d'ailleurs réduit à 1 sur 10 pour les constructeurs qui ont fait la preuve de leur maîtrise de la qualité), la démarche suppose que le constructeur accepte tous les 18 mois, un audit de Cequami ; ce dernier vérifie l'organisation administrative et commerciale du constructeur, les documents d'information remis aux maîtres d'ouvrage (la notice descriptive notamment), sa gestion des chantiers, son service après vente. Le constructeur doit s'engager à établir une fiche de la visite du terrain effectué avec le client avant la signature du contrat, et un procès verbal contradictoire du fond de fouille avec les intervenants concernés (maçon, terrassier) à l'ouverture du chantier.

Le fait qu'il y ait eu 163 certifications NF attribuées à des constructeurs depuis 10 ans, alors qu'il n'y en a plus que 141 aujourd'hui, prouve que la certification n'est pas sans contrainte pour eux et qu'elle n'est pas acquise une fois pour toute. Même si la certification NF ne peut pas garantir zéro défaut, les exigences de la certification devraient normalement conduire à mieux prévenir les désordres et à tout le moins permettre d'en obtenir plus facilement réparation. Bien qu'il soit difficile en pratique de vérifier cette hypothèse sans une étude comparative entre les constructeurs NF et les autres, ce que les ADIL qui observent le marché de la maison individuelle ne sont pas en mesure de faire - le fait que

certaines assureurs tiennent compte de la certification NF dans leur tarification semble un indicateur d'une moindre survenance de désordres avec un constructeur certifié NF.

■ Création de la certification NF Maison Rénovée pour le parc existant

Pour répondre aux objectifs de rénovation et de réhabilitation des maisons individuelles du parc existant, Cequami a ouvert en octobre 2009 son expertise à la rénovation, avec la création de la certification NF Maison Rénovée. Attestant de la qualité globale de la rénovation, cette nouvelle certification, unique sur le marché, est mise à disposition de tous les professionnels du bâtiment. Les particuliers peuvent ainsi faire appel aux architectes, artisans, bureaux d'étude, constructeurs ou entreprises porteurs de la certification ce qui devrait leur permettre d'améliorer la qualité globale, environnementale et / ou énergétique de leur maison.

La liste des constructeurs certifiés NF et des professionnels NF Maison Rénovée est consultable sur le site de Cequami (www.mamaisoncertifiee.com).

Cequami est cogéré par le CSTB, Centre scientifique et technique du bâtiment et l'association Qualitel. Parmi ses membres, au côté des associations de consommateurs, des organismes experts ou qualifiés, figurent au titre des «titulaires du droit d'usage de la marque NF Maison Individuelle», l'Union des Maisons Françaises, l'Union des Constructeurs Immobilier de la Fédération Française du Bâtiment, la Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment, l'Union Sociale pour l'Habitat et l'Union Nationale des Syndicats Français d'Architectes. L'ANIL en est également membre.



EDITION

AMF et USH : le logement social et les politiques locales de l'habitat

L'Association des maires de France et l'Union sociale pour l'habitat viennent d'éditer un guide à l'usage des élus locaux pour les aider à se repérer dans la réglementation et leur permettre d'avoir une appréhension globale des politiques du logement et en particulier du logement social.

Ce guide pédagogique de 42 pages, présente les caractéristiques du logement social aujourd'hui et les met en perspective par rapport aux enjeux du développement territorial et de l'élaboration d'une politique locale de l'habitat. Il décrit la chaîne qui va de l'identification des besoins, des choix en matière d'urbanisme et de PLH à la réalisation d'une opération de logement social, en locatif ou en accession, en partenariat avec un organisme HLM. Enfin, il rend compte des différents produits et services

offerts aux habitants et aborde la gestion urbaine de proximité.

Ce document est diffusé aux abonnés du Courrier des maires, aux parlementaires et aux maires. Il est accessible sur les sites de l'USH (www.union-habitat.org) et de l'AMF (www.amf.asso.fr).

Date de publication : 21 juillet 2010
N° ISNN : 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, Marie-Adeline Meunier, Antonin Ollivier, Sandrine Zerbib