



# ANIL / HABITAT ACTUALITE

N° 110  
Juillet  
2009

## SOMMAIRE

<b>■ LE RESEAU</b>			
	Claude Jeannerot réélu président de l'ANIL		2
	Le conseil des ADIL aux économies d'énergie		2
<b>■ ETUDES &amp; COMMENTAIRES</b>			
<i>De l'ANIL et des ADIL</i>		<i>De nos partenaires</i>	
	Investissement locatif : nécessité du conseil	3	Conseil d'Etat : Droit au logement, droit du logement
	Assurance impayés de loyers et caution, premiers constats	5	DHUP : Mise en œuvre du droit au logement
	Fichier positif : tarification de l'offre	6	Ministère de la Justice : Les contentieux de la copropriété
<b>■ ACTUALITE JURIDIQUE</b>			
<i>Financement</i>		10	<i>Contrats</i>
	Nouveaux emplois du 1%		22
	Eco-Prêt (questions-réponses de la DHUP)		23
<i>Fiscalité</i>		17	<i>Assurance construction</i>
	Réduction d'impôt « Scellier » (instruction fiscale)		23
<i>Loyers</i>		18	<i>Copropriété</i>
	SLS : impact des plafonds de ressources HLM		24
<i>Démunis / Insalubrité</i>		20	<i>Qualité de l'habitat</i>
			25
			27
			28
			33
<b>■ PROPOSITIONS, PROJETS</b>			
33			
<b>■ FENETRE SUR...</b>			
<i>Les acteurs</i>			34
<i>Les institutions</i>			34
<b>■ EDITION</b>			
35			

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



## LE RESEAU

### Claude Jeannerot réélu président de l'ANIL

Le conseil d'administration de l'ANIL qui s'est tenu le 8 juillet, a réélu à sa présidence **Claude Jeannerot**, sénateur, président du Conseil général et de l'ADIL du Doubs. Claude Jeannerot élu une première fois président de l'ANIL en 2005 représente également l'Association des Départements de France.

On été élus ou réélus :

Vice-présidents de l'ANIL :

- **Bernard Capron** qui représente désormais l'UESL à l'ANIL ;
- **Jean-Louis Deroussen**, président de la Caisse Nationale des Allocations Familiales ;
- **François Fondard**, président de l'Union Nationale des Associations Familiales ;
- **Pierre Quercy**, délégué général de l'Union Sociale pour l'Habitat.

Secrétaire du Bureau : **Etienne Crepon**, directeur de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages au ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de la Mer.

Trésorier : **Eric Comparat**, Union Nationale des Associations Familiales.

Président de la Commission pour l'agrément des ADIL : **Fredéric Marinacce**, directeur des politiques familiale et sociale de la Caisse Nationale des Allocations Familiales.

Par ailleurs, le Conseil d'administration de l'ANIL a donné un avis favorable à l'agrément par l'Etat d'une nouvelle ADIL dans le Lot-et-Garonne.

### Le conseil des ADIL dans le domaine des économies d'énergie

L'ANIL a enquêté auprès des ADIL d'avril à fin juin pour mesurer l'impact de la campagne sur l'Eco-prêt auprès des personnes qui consultent les ADIL.

*Une nette augmentation, depuis début 2009, des consultations liées à la performance énergétique*

Les ADIL ont dispensé environ 20 000 consultations dans le domaine des économies d'énergie entre janvier et juin 2009, 2/3 des ADIL estimant que les nouveaux dispositifs dédiés à l'amélioration de la performance énergétique, (Eco-prêt et crédit d'impôt notamment) sont à l'origine de cet accroissement, tandis que pour 1/3 des ADIL cet accroissement serait lié à la prise de conscience de la notion de développement durable.

La campagne sur l'Eco-prêt de l'ADEME a été, et c'est logique, plus fortement ressentie par les 10 ADIL qui gèrent actuellement un Espace Info Energie (les

messages de l'ADEME renvoient en effet directement vers un numéro gratuit qui débouche sur les EIE).

La seconde vague de la campagne ADEME lancée le 17 juin a eu un impact plus modéré sur l'activité des ADIL, probablement en raison de la période estivale. Il en sera sans doute autrement de la troisième vague prévue début novembre, à une période où les usagers commencent à être confrontés aux factures de chauffage.

*Eco-prêt et crédit d'impôt ont les faveurs des consultants*

Le crédit d'impôt était jusqu'à la fin avril le dispositif qui suscitait le plus de questions ; il était fin juin à égalité avec l'Eco-prêt (rappelons que la campagne Eco-prêt de l'ADEME a été lancée le 15 avril) ; viennent ensuite le DPE et les aides des collectivités locales qui distancent les aides de l'Anah.

Les particuliers vont se saisir de l'Eco-prêt et du crédit d'impôt, bien plus que des éco-subsidies de l'Anah du fait de conditions d'octroi moins souples que celles de l'Eco-prêt (niveau d'exigence en matière de performance énergétique, conditions de ressources à respecter pour les propriétaires occupants).

*Les principales questions posées par le public*

De manière globale, les questions posées concernent :

- la nature des aides auxquelles on peut prétendre, le champ d'application des différents dispositifs, les cumuls possibles : Eco-prêt / crédit d'impôt, subventions de l'Anah (quels travaux, quels matériaux, avantages respectifs), ainsi que les périodes d'application des différents dispositifs et les règles de cumul éventuel ;
- les niveaux de performance énergétique et les normes à respecter ;
- les informations pratiques (prêts et subventions), de type «qui contacter», «comment s'y prendre»? Les établissements prêteurs peuvent-ils refuser d'accorder un Eco-prêt ou peuvent-ils en limiter le montant ?
- peut-on réaliser les travaux soi-même ?

*Nombreuses questions techniques auxquelles les ADIL ne peuvent répondre (rôle de l'EIE)*

Lorsqu'elles n'ont pas à disposition de conseillers techniques ou qu'elles ne sont pas à proximité immédiate d'un EIE (Espace Info Energie), ce qui est le cas de la très large majorité des ADIL, elles soulignent la difficulté de répondre à certaines questions.

Exemples de questions techniques posées aux ADIL, et pour lesquelles elles réorientent vers l'EIE ou le Point Info Energie :

- Quels sont les matériaux permettant d'atteindre une meilleure isolation des murs et de la toiture ?
- Comment mesurer la performance des matériaux d'isolation ?
- Eléments de comparaison de deux modes de chauffage.
- A quoi correspondent les coefficients de résistance thermique ?
- S'agissant de l'Eco-prêt, comment définir «une action efficace permettant de valider une rubrique ou la

- notion de travaux partiels (exemple «faut-il remplacer toutes les fenêtres pour bénéficier du bouquet de travaux ou une seule» ?) ?
- Quelles sont les économies réalisables et sur quelle durée ?

En outre, le public demande couramment la communication de liste de diagnostiqueurs agréés et interrogent les ADIL sur les écarts de prix constatés.

*Concomitamment à l'accueil des particuliers les ADIL sont interrogées par leurs partenaires établissement de crédit et artisans notamment.*

A ce titre beaucoup de questions portent sur les travaux induits (quelle assiette prendre en compte, les démembrements de propriété, les travaux d'extension ou de transformation de bâtiments....).

Notons à ce sujet que le ministère de l'écologie et le secrétariat d'Etat au logement viennent de mettre en ligne sur leur site une série de questions-réponses élaborées en concertation avec les établissements de crédits et les professionnels, qui permettent de résoudre bon nombre de cas pratiques.

En outre, les ADIL ont participé et continueront à le faire dans les mois qui viennent à des réunions d'information à destination des partenaires professionnels (souvent à la demande des établissements de crédit, des organisations professionnelles d'artisans, des collectivités locales ou de l'ADEME).

Elles tiennent à jour en permanence sur leur site et le site de l'ANIL la liste des aides des collectivités locales : régions et départements principalement.



## ETUDES & COMMENTAIRES



### DE L'ANIL ET DES ADIL

#### **Conseil à l'investissement locatif : une nécessité pour éviter les déconvenues**

Comme les autres aides à la pierre, les incitations fiscales à l'investissement locatif poursuivent un double objectif : susciter une offre nouvelle pour répondre aux besoins, mais aussi soutenir l'activité du bâtiment. Ainsi, en 1986, le dispositif Méhaignerie, présenté comme une mesure conjoncturelle, visait à la fois à pallier le retrait des investisseurs institutionnels pour maintenir une offre locative suffisante et à revigorer la construction neuve, alors en plein marasme. La balance entre les deux objectifs a depuis lors varié selon la période. Dans la situation actuelle de crise immobilière, le soutien de l'activité est évidemment prépondérant.

Si l'impact des aides à l'accession suscite des interrogations récurrentes, relatives à la part de l'effet d'aubaine qu'elles induisent, les incitations fiscales à l'investissement locatif dans le neuf apparaissent presque comme excessivement efficaces, du moins lorsque les conditions imposées aux investisseurs ne sont pas trop contraignantes (en clair lorsque les loyers plafonds sont supérieurs aux loyers du marché). L'attrait d'une économie d'impôt substantielle l'emporte souvent sur toute autre considération : c'est d'ailleurs le principal argument de vente des réseaux de commercialisation, peu diserts, en revanche, sur les qualités des logements proposés, et encore moins sur les risques locatifs. Certains investisseurs achètent ainsi un bien qui ne représente pour eux qu'un produit de défiscalisation, et négligent de s'intéresser à la demande

locale, aux charges d'exploitation et à ce que le Crédit Foncier appelle les fondamentaux<sup>1</sup>, c'est-à-dire «l'emplacement du bien, le quartier dans lequel il se situe, la qualité de la desserte, les infrastructures publiques et commerciales». Nombre d'entre eux, qui résident loin du lieu d'implantation du logement, ne font pas l'effort de se déplacer, certains sans doute ne le verront jamais.

Ces comportements expliquent les dérives, dont les médias se sont abondamment fait l'écho, observées dans de nombreuses villes petites ou moyennes où l'excès d'investissements locatifs s'est traduit par une offre surabondante, un taux élevé de vacance et des déconvenues pour certains investisseurs.

L'investissement locatif dans le neuf a, au sens littéral de l'expression, mauvaise presse, au point que les effets positifs des dispositifs d'incitation sont souvent passés sous silence. Il est pourtant incontestable, comme l'a montré une étude de l'ANIL<sup>2</sup>, que l'apparition d'une offre nouvelle, souvent mieux adaptée que les logements plus anciens à la demande locative, a entraîné une détente des marchés : peut-être faut-il y voir l'une des causes du ralentissement de la hausse des loyers observé en 2008 (cf. infra).

Les dispositifs qui se sont succédés depuis 1986 ont, semble-t-il, eu l'effet recherché puisque l'érosion du parc locatif privé a été enrayerée<sup>3</sup>. Son effectif s'est accru de plus d'un million d'unités en 20 ans, et sa part dans l'ensemble des résidences principales s'est maintenue à plus de 20%. Si l'on admet, comme l'ont fait les gouvernements successifs, qu'une offre locative de ce niveau est nécessaire et qu'un dispositif d'incitation est indispensable pour atteindre cet objectif, doit-on pour autant considérer comme inéluctables les

1 L'investissement en immobilier résidentiel neuf, cartographie régionale des risques, Crédit Foncier, juillet 2009.

2 [L'impact de l'investissement en logements neufs sur les marchés locatifs](#), ANIL, Habitat Actualité, juillet 2008.

3 La reprise du locatif privé, François Clanché, Economie et statistique n° 288-289, 1995.

débordements auxquels il donne lieu ? La réponse est évidemment non.

Comment les empêcher, ou au moins les contenir dans des limites acceptables ?

Il est tentant de stigmatiser les méthodes des réseaux de commercialisation, et il est vrai que certains d'entre eux ne pèchent pas par excès de déontologie. C'est toutefois oublier le rôle qu'ils jouent dans la promotion des dispositifs fiscaux, qui leur doivent dans une large mesure leur succès. En tout état de cause, on voit mal comment on pourrait obtenir des vendeurs qu'ils tempèrent leurs arguments de vente<sup>4</sup>.

Partant du constat que les marchés des villes petites ou moyennes étaient, du fait de leur étroitesse, les plus vulnérables à l'apparition d'une offre nouvelle incontrôlée, les pouvoirs publics ont récemment limité le bénéfice du dispositif Scellier, qui se substitue au Robien et au Borloo neuf, aux zones A et B, c'est-à-dire aux agglomérations d'une certaine importance où la demande locative est censée être significative. Toutefois, cette limitation ne traite le problème que de façon très partielle, car l'excès d'offre, loin d'être circonscrit à la zone C, concerne également de nombreuses villes classées en zone B2. Qui plus est, la révision du zonage a conduit à reclasser en zone B2 certaines communes appartenant antérieurement à la zone C. L'objectif de relance a donc primé sur celui de répondre de façon plus ciblée à la demande locative (cf. [Habitat actualité n° 109](#)).

Le zonage peut être plus ou moins restrictif, mais quel que soit le soin avec lequel il est élaboré, il est forcément grossièrement approximatif. Un zonage pertinent devrait s'appuyer sur une connaissance fine des loyers pratiqués sur les différents marchés, ce qui est très loin d'être le cas. Seul un petit nombre de villes (dont l'agglomération parisienne) bénéficient d'une observation fiable de leur marché locatif. C'est d'ailleurs la raison pour laquelle un pilotage du dispositif par la fixation de loyers plafonds légèrement inférieurs aux loyers du marché, sans doute souhaitable dans l'idéal, n'est pas envisageable<sup>5</sup>. Ainsi, tout zonage conduit inévitablement à ouvrir le bénéfice de l'aide à des villes où l'offre est déjà pléthorique et à en exclure d'autres où elle est insuffisante, la balance pouvant pencher de l'un ou l'autre côté selon les intentions des décideurs publics.

Un meilleur ciblage du dispositif passe par l'information des investisseurs. C'est en effet, l'investisseur qui décide d'acquérir un logement dans une localisation et à un prix donnés en vue de sa location. Mais il assimile

souvent son investissement à un placement financier et néglige, nous l'avons dit, de s'intéresser aux éléments qui en conditionnent la rentabilité.

Les ADIL, qui dispensent depuis plusieurs années des conseils aux candidats à l'investissement locatif, peuvent témoigner de l'utilité, pour ne pas dire du caractère indispensable de l'information préalable. Le logiciel de simulation mis à leur disposition a principalement pour fonction de structurer l'entretien et de passer en revue les différents facteurs qui influenceront sur le rendement : revenu du ménage, prix du bien et frais liés à l'acquisition, financement, revenu locatif, charges liées à la détention et à la gestion, horizon de l'investissement, etc. L'attention du consultant est notamment attirée sur les risques de vacance que peut entraîner la fixation d'un loyer trop élevé et sur la nécessité de se renseigner sur l'état du marché local, la situation et les caractéristiques du logement. Un tableau de trésorerie est établi et commenté par le conseiller : il fait ressortir, année par année, l'éventuelle économie d'impôt, mais aussi et surtout l'excédent ou au contraire le besoin de financement qui résultera de l'investissement. Enfin, le consultant est invité à s'interroger sur l'horizon temporel de l'opération et, dans l'éventualité d'une revente, sur la plus ou moins-value qui peut en résulter. L'expérience montre que très souvent, les charges n'ont pas fait l'objet d'une évaluation sérieuse et que, lorsque l'investissement projeté se situe loin du domicile du consultant, celui-ci n'a guère d'idée de l'état du marché locatif. Dans ce cas, le conseiller peut se mettre en rapport avec l'ADIL du département d'implantation du logement pour obtenir une première information sur la demande et le niveau du loyer, ce qui ne l'empêche pas de recommander de consulter des agents immobiliers locaux pour affiner ou amodier les hypothèses faites. Il n'est pas rare non plus que l'impôt sur le revenu du consultant soit insuffisant pour lui permettre de bénéficier à plein de l'avantage fiscal.

Grâce à la formation dispensée par l'ANIL et à l'outil de simulation performant et à jour mis à leur disposition, toutes les ADIL proposent ce conseil, qui s'adresse spécifiquement aux personnes n'ayant pas d'expérience préalable de ce type d'opération. L'un de leurs atouts est l'appartenance à un réseau qui couvre la grande majorité du territoire, ce qui permet de donner une information complète et précise aux consultants, quel que soit le lieu où ils envisagent d'investir et y compris dans les départements d'outre-mer. L'objectif est maintenant de faire largement connaître ce service, afin qu'un nombre croissant de candidats à l'investissement locatif puissent en bénéficier. C'est particulièrement nécessaire dans une période où le dispositif d'incitation est très attractif, alors que les rendements locatifs sont faibles et que les prix de l'immobilier sont en baisse : comme tout placement, l'investissement locatif, pour être avisé doit être étudié, mais il est particulièrement important aujourd'hui de le faire avec discernement et en maîtrisant tous les éléments.

<sup>4</sup> On pourrait songer à rendre obligatoire sur les publicités un avertissement du type «Attention ! Investir dans le logement neuf peut être dangereux pour vos finances», analogue à ceux qui figurent sur les paquets de cigarettes, mais ces derniers n'ont pas réellement fait la preuve de leur efficacité.

<sup>5</sup> D'autant que les barèmes devraient tenir compte de la taille des logements, puisque le loyer au m<sup>2</sup> décroît avec la surface du logement. Dans l'agglomération parisienne, le loyer moyen au m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> janvier 2009 était de 12,5 € pour un studio et de 7,0 € pour un cinq pièces (source OLAP).

## **Impact de l'interdiction du cumul assurance impayés de loyers et caution issue de la loi du 25 mars 2009**

Deux mois après l'entrée en vigueur de l'article 55 de la loi MELLE du 25 mars 2009 qui interdit pour les bailleurs personnes physiques (ou les sociétés civiles immobilières à caractère familial), le cumul assurances impayés de loyers et caution, une brève enquête<sup>6</sup> auprès de 28 ADIL<sup>7</sup> a été conduite pour savoir quel impact immédiat avait cette mesure sur la sélection des locataires.

Il en ressort qu'un certain nombre de locataires ont effectivement vu leur candidature écartée au motif que le bailleur ne pouvait plus cumuler assurance et caution. Cet argument était utilisé essentiellement par des professionnels de l'immobilier qui, à la différence des bailleurs privés, ont été immédiatement informés des nouvelles dispositions qui les obligent à modifier leur pratique.

Craignant une montée des risques d'impayés à la fois liée à la suppression de la caution et au contexte économique, certains, arguant le cas échéant des exigences de l'assureur, ont resserré les critères de sélection et ne retiennent que les locataires justifiant de revenus au moins trois fois supérieur au loyer charges incluses, ce qui n'était pas systématique auparavant.

Certains professionnels ont immédiatement informé les bailleurs dont ils gèrent les logements du changement de législation et demandent à ceux de leurs mandants qui avaient souscrit une assurance impayés de loyer leur accord pour opter pour la Garantie des Risques Locatifs (Pass-Gri®).

Pratique courante, pour éluder temporairement de nouvelles mesures ressenties comme contraignantes, dans les jours qui ont suivi la publication de la loi du 25 mars 2009, un certain nombre de contrats de location ont été antidatés pour tenter de s'affranchir de l'interdiction du cumul caution assurance, mais cette pratique n'a qu'un temps.

Plus préoccupant, certaines agences, estimant que l'afflux de dossiers GRL, et donc à leurs yeux de locataires moins solvables, va alourdir leur travail, majorent leurs honoraires : ajoutés à la cotisation de l'assurance GRL qu'ils ont souscrite au taux de 1,80%, ces frais de gestion peuvent aller jusqu'à porter le coût de la GRL pour le bailleur à 3% du montant du loyer et des charges.

Du côté des bailleurs gérant eux-mêmes leur logement, qui constituent près de 30% des consultations sur les rapports locatifs dans les ADIL, le refus de louer sans caution, en augmentation régulière d'une enquête à

l'autre<sup>8</sup>, concerne le plus fréquemment les zones où le marché est tendu, les étudiants ou les personnes âgées à faibles ressources : la majorité des ADIL ne signale pas, pour le moment, de changements liés à la loi dans le comportement des bailleurs.

Ceux qui exigeaient une caution continuent de l'exiger, sans qu'on sache s'ils font partie des 10% des bailleurs gérant leur location qui ont souscrit une assurance impayés de loyers<sup>9</sup>. Si c'est le cas, ils sont dans l'illégalité ; dans le cas contraire, ils peuvent continuer à demander une caution.

La demande de caution devrait en principe diminuer à proportion de la montée de la Garantie des Risques Locatifs, laquelle est encore mal connue, même si plusieurs ADIL perçoivent une amélioration. Les ADIL attirent systématiquement l'attention des bailleurs gérant eux-mêmes leur logement, sur sa mise en place, sans pouvoir affirmer qu'elles parviennent à les convaincre tous de la souscrire.

Il reste des réticences à vaincre, notamment chez les bailleurs âgés, pour voir une progression importante dans le parc privé. Plusieurs ADIL ont l'impression que les bailleurs les plus jeunes et notamment ceux qui ayant investi dans des logements neufs ne peuvent prendre le risque d'impayés, sont plus réceptifs au principe de souscrire une assurance impayés de loyers, pourvu qu'ils puissent la trouver facilement (ce qui ne semble pas partout le cas actuellement) et que la procédure ne leur apparaisse pas compliquée. La GRL fait d'ailleurs partie du package proposé par les vendeurs d'investissements locatifs.

L'évolution de la GRL devrait aller en ce sens. Après avoir rappelé que 55 à 60% de la population<sup>10</sup> ne remplit plus les critères pour accéder à un logement locatif, **Jean Luc Berho**, président de l'APAGL, Association pour l'accès aux garanties locatives, a en effet confirmé lors de la conférence de presse trimestrielle de la Fnaim le 7 juillet dernier, que la GRL couvrira l'ensemble des salariés du secteur privé non agricole, les demandeurs d'emplois et les fonctionnaires, ces derniers étant pris en charge sur le fonds abondé par l'Etat. Elle concernera les locataires dont le taux d'effort est inférieur à 50% et couvrira le bailleur jusqu'à un montant de loyer de 2000 euros par mois dans la limite de 70 000 euros. Jean Luc Berho a indiqué qu'une négociation est en cours avec l'Etat pour la prise en charge des catégories non couvertes à l'heure actuelle (les salariés agricoles, les étudiants non boursiers et non salariés, les professions libérales et les commerçants).

<sup>6</sup> Trois questions étaient posées :

- Constatez-vous cette difficulté dans votre département ? A quelle fréquence ?

- De façon générale, constatez-vous le refus des bailleurs de sélectionner un locataire qui n'a pas de caution ?

- Percevez-vous une évolution des bailleurs concernant la GRL : vous semblent-ils davantage enclins à la souscrire ?

<sup>7</sup> ADIL 06, 12, 16, 17, 19, 20, 24, 29, 31, 32, 34, 38, 39, 46, 49, 54, 56, 60, 63, 64, 69, 74, 75, 89, 81, 8, 6, 87, 91, La Réunion.

<sup>8</sup> Cf. Enquête de l'ANIL 2004 :

<http://www.anil.org/fr/publications/etudes-et-eclairages/2004/les-conditions-d-acces-au-parc-locatif-prive/index.html>

<sup>9</sup> Cf. Enquête de l'ANIL 2004 citée ci-dessus.

<sup>10</sup> Ce pourcentage correspond à l'addition des personnes aux revenus insuffisants ou instables : les salariés à temps partiel, CDD, intérimaires, demandeurs d'emploi, salariés saisonniers agricoles, bénéficiaires du RSA, retraités au minimum vieillesse, étudiants.

## **Fichier positif : tarification du risque et approfondissement de l'offre de crédit**

La commission spéciale du Sénat a décidé du principe de la création d'un fichier positif des crédits aux particuliers. Régulièrement, notamment à l'occasion des débats européens sur la réglementation du crédit ou sur le surendettement, cette question revient à l'ordre du jour. Majoritairement, les français, qu'ils soient banquiers ou représentants des associations de consommateurs, se montraient jusqu'alors majoritairement hostiles à la création de tels outils, le plus souvent par souci de protection de la vie privée. Curieusement, cette question réapparaît en pleine crise financière, alors que les pays où les emprunteurs sont dans les plus grandes difficultés, sont tous des pays dotés de fichiers positifs.

Ne prenons que l'exemple du crédit immobilier aux Etats-Unis. Pour accorder un prêt, un établissement exige deux informations qui lui sont fournies par des organismes extérieurs : une expertise de la valeur du logement et une note de crédit, notamment fondée sur les dettes de toute nature souscrites par le candidat à l'emprunt et les éventuels incidents de remboursement. Plusieurs sociétés privées gèrent des fichiers qui recensent tous les crédits souscrits par chaque personne privée et gardent trace de ses habitudes de paiement, des retards passés et des défaillances éventuelles. Tout adulte en situation d'emprunter est nécessairement fiché, puisqu'il possède au moins une carte de crédit. Le fichier comporte également d'importantes informations sur le logement et le travail actuel. Les règles de fonctionnement et d'accessibilité de ces fichiers sont fixées par le *Fair Credit Reporting Act*. Une mauvaise note de crédit oriente le demandeur vers les *subprime lenders* qui tarifieront le crédit en conséquence.

### **Les informations contenues dans le *credit report***

- Critères généraux d'identification de la personne, de sa situation de famille et de sa situation professionnelle.
- *Credit history* : liste des comptes et des engagements et des difficultés passées. Les informations négatives peuvent rester 7 ans et 10 ans pour les faillites personnelles.
- Liste des créanciers ayant fait appel à une agence de recouvrement.
- Eléments juridiques : divorce, pensions alimentaires, faillite.
- Demandes d'information : liste de tous ceux qui ont consulté le fichier dans les deux dernières années.

Au regard de cette pratique, la banque française semble bien imprudente puisqu'elle tient le prix de la transaction comme représentatif de la valeur du logement et qu'elle se fonde sur les justificatifs de revenu et les données éventuellement recueillies à la faveur de la gestion des comptes pour juger de la fiabilité de l'emprunteur. La réalité est que les fichiers

positifs sont des instruments qui permettent de tarifier le risque et partant d'approfondir le marché du crédit. Mais il est de meilleure politique de présenter l'affaire comme un instrument de lutte contre le surendettement. L'exemple du fichier belge est mis en avant pour le démontrer. La Fédération bancaire française, hostile à l'instauration d'un fichier positif, note qu'« un tel fichier est inefficace pour prévenir le mal endettement ou le surendettement, comme le montre l'expérience des pays où un tel système a été mis en place. Aucune exception n'existe : même en Belgique, exemple souvent cité, où les dossiers de surendettement ont augmenté de 70% depuis la création d'une centrale des crédits aux particuliers en 2003. Cela tient au fait que le fichier positif favorise généralement le développement d'offres agressives de crédit ». Sont logiquement hostiles aux fichiers positifs les établissements qui disposent d'un avantage concurrentiel en matière de connaissance de la clientèle, soit qu'ils tiennent les comptes des particuliers, comme les banques universelles, soit qu'ils aient accumulé grâce à l'ancienneté et au volume de leur activité une connaissance des sinistres qui leur permet de bâtir des outils efficaces de scoring. Sont favorables aux fichiers positifs les nouveaux entrants sur le marché ; ils reçoivent normalement le soutien des professionnels qui vendent les produits financés à l'aide de ces crédits, qui ne peuvent que souhaiter un élargissement du volume de crédit. Ce sont cette fois certains établissements spécialisés dans le crédit à la consommation qui ont repris l'offensive en faveur du fichier positif avec un double argumentaire adapté à la crise actuelle : le développement du crédit est susceptible de soutenir la consommation, ce qui est douteux lorsqu'il s'agit de *credit revolving* et le fichier positif permettra de lutter contre le surendettement. Deux assertions qui restent à démontrer.



## **DE NOS PARTENAIRES**

### **Prêts à 0% : bilan statistique 2008**

*SGFGAS, juillet 2009*

211 478 prêts à 0% ont été émis en 2008, contre 244 162 en 2007. Cette baisse de 13% résulte d'un fort ralentissement des émissions à partir de juin, la distribution s'étant maintenue à un niveau à peu près équivalent de celui de l'année précédente pendant les 5 premiers mois.

Le bilan met en évidence un certain nombre d'évolutions marquantes : baisse de plus en plus marquée au second semestre du montant moyen des opérations, fin de la très forte augmentation des montants moyens d'opérations observée les années précédentes, stabilisation de la durée moyenne des prêts principaux. La part des acquisitions de logements anciens avec ou sans travaux est largement majoritaire

(69,3%) et continue à progresser. La répartition géographique en fonction du zonage en aires urbaines est stable, un peu plus de la moitié des opérations (53%) étant localisées dans les pôles urbains.

Le fait le plus marquant est probablement la redistribution du marché entre les établissements prêteurs, au profit pour l'essentiel des spécialisés (Crédit Foncier et Crédit Immobilier) dont la part augmente de 4,4% et qui sont les seuls, avec BNP-Paribas, à avoir distribué plus de prêts à 0% en 2008 qu'en 2007. Le Crédit Agricole et le Crédit Mutuel voient en revanche leur part diminuer très sensiblement, même s'ils demeurent les plus importants émetteurs du marché.

## «**Droit au logement, droit du logement**»

*Rapport du Conseil d'Etat, juin 2009*

La loi du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable (DALO) a confié au juge administratif un rôle nouveau, celui d'être pour les citoyens le garant d'un droit opposable. Pour permettre au juge administratif de remplir convenablement cette nouvelle mission, le Conseil d'Etat a souhaité prendre la mesure des difficultés de logement rencontrées par les habitants et dresser un premier bilan de l'application de cette loi.

Dans un rapport de 450 pages dont l'auteur est Frédéric Tiberghien, «premier rapport d'ensemble sur le logement depuis les rapports Nora et Barre de 1976», après avoir dressé un état des lieux extrêmement précis des conditions de logement en France, ses améliorations, mais aussi les difficultés pour certains d'y accéder, le Conseil d'Etat invite à faire des choix pour répondre à la difficile question «comment loger dignement tous les habitants, et ainsi honorer le droit opposable au logement».

Plutôt que de proposer une nouvelle grande loi supplémentaire, pour mettre efficacement en œuvre le droit au logement, le Conseil d'Etat suggère des pistes de solutions tirées des expériences françaises et étrangères et des avis d'experts auditionnés<sup>11</sup>. Parmi les orientations du Conseil d'Etat, trop nombreuses pour pouvoir être toutes énumérées ici, notons les suivantes :

*Pour remédier à la pénurie de l'offre et favoriser l'accès au logement :*

- imposer des pourcentages minima de logements sociaux pour les programmes de plus de 10 logements ;
- encourager la densification ;
- taxer les terrains constructibles à la taxe foncière des propriétés non bâties en retenant leur valeur vénale et non leur valeur cadastrale ;
- maîtriser l'évolution des normes juridiques, techniques et environnementales qui renchérissent les coûts de construction et en tout état de cause imposer des études d'impact;

- développer l'auto-construction et l'auto-réhabilitation sous réserve de pouvoir assurer les travaux ainsi réalisés ;
- obliger comme en Allemagne, les collectivités territoriales à publier la liste des loyers pratiqués selon l'année de construction du logement, son équipement et son état ;
- concentrer les aides à la pierre dans les zones tendues ;
- développer le parc privé conventionné et l'intermédiation ;
- mettre en place la garantie universelle des risques locatifs.

*Concernant la gouvernance du logement*

- tout en veillant au maintien d'un financement étatique prépondérant, aller plus loin dans la décentralisation, vers un «partenariat décentralisé» privilégiant l'intercommunalité, sauf pour la région parisienne qui nécessite un régime spécifique ;
- investir massivement dans la connaissance de la demande de logement au plan national et local (observatoires de l'habitat, agence d'urbanisme...), en mettant un accent prioritaire sur les personnes hébergées et non logées ;
- passer d'une logique de compatibilité à une logique de conformité du plan local d'urbanisme (PLU) avec les documents supérieurs d'habitat et renforcer les pouvoirs du représentant de l'Etat en cas d'insuffisance de la construction.

Le rapport du Conseil d'Etat est disponible à la Documentation Française.

## **Mise en œuvre du droit au logement opposable au 31 mai 2009**

Selon les statistiques de la direction de l'habitat de l'urbanisme et des paysages (Dhup) présentées récemment au Comité de suivi de la mise en œuvre du droit au logement opposable, du 1<sup>er</sup> janvier 2008 au 31 mai 2009 :

- 90 452 recours ont été déposés auprès des commissions de médiation chargées d'examiner les recours des personnes qui font valoir leur droit à un logement, dont 64% ont fait l'objet d'une décision.

Sur les 58 349 recours avec décision,

- 27 409 ont fait l'objet d'une décision favorable, soit 47% ;
- 26 574 ont été rejetés, soit 45,5% des recours ayant fait l'objet d'une décision.

- 368 ménages ont été logés indépendamment de la mise en œuvre de la décision favorable.

- 9 884 se sont vus proposer une offre de logement ou d'accueil, mais 1 977 ont refusé l'offre.

- 6 780 bénéficiaires ont été logés ou hébergés.

Si l'on ajoute à ces derniers, 3 969 ménages qui ont trouvé une solution avant la décision de la commission

<sup>11</sup> Au nombre desquels, l'ANIL et l'ADIL d'Ille-et-Vilaine.

et 368 ménages qui se sont logés indépendamment de la mise en œuvre de la décision favorable de la commission, au total, 11 117 ménages ont été logés ou hébergés dans le cadre de la mise en œuvre du droit au logement, soit 37,8% de ceux qui ont utilisé l'offre de logement ou d'accueil qui leur a été proposée.

Par rapport à fin mai 2008 (cf. [Habitat Actualité n°105](#)), ces chiffres font apparaître une progression importante tant des recours (26 000 fin mai 2008) que des solutions proposées (605 ménages logés ou relogés à fin mai 2008), ce qui tient sans doute à la progression de la connaissance du droit au logement opposable ; les ADIL ont en tous cas, pour leur part, à la demande de leurs partenaires, organisé de nombreuses sessions de formation pour les travailleurs sociaux et des associations, notamment.

Les recours continuent d'être largement concentrés sur quelques régions : Ile-de-France (57 000) ; PACA (8 224) ; Rhône-Alpes (4 488) ; Pays de Loire (3 100) ; Nord-Pas-de-Calais (3 059) ; Languedoc-Roussillon (2 939). A l'opposé, la Franche-Comté et le Limousin enregistrent chacun moins de 100 demandes de recours. Le détail des chiffres par régions est consultable sur le [site du Haut comité pour le logement des personnes défavorisées](#).

## **Augmentation des aides personnelles au logement**

*Commission des comptes de la sécurité sociale, mai 2009*

Le phénomène est habituel : les périodes de ralentissement économique induisent une augmentation des aides personnelles au logement. Du fait de l'augmentation du chômage, de l'accroissement de la précarité des emplois et de la stagnation, voire de la baisse, de certains revenus, le nombre de bénéficiaires augmente ainsi que le montant moyen de l'aide versée. La croissance en 2008 du montant des aides financées par le régime général de la sécurité sociale n'a donc pas de quoi surprendre, si ce n'est par son ampleur : 7,6% contre 1,6% en 2007. C'est qu'aux conséquences de la récession s'ajoutent celles du report de la révision des ressources des allocataires du 1<sup>er</sup> juillet 2008 au 1<sup>er</sup> janvier 2009 : ceux d'entre eux dont les revenus avaient augmenté ont ainsi bénéficié d'un montant d'aide maintenu, alors qu'il aurait dû diminuer.

Cette augmentation pèse sur les comptes de la branche famille : la commission note en effet que « les prestations légales versées par la branche famille (principalement les allocations logement et les aides à la garde d'enfants) ont été supérieures de 400 millions d'euros aux prévisions ».

## **Ralentissement de la hausse des loyers privés en 2008**

*Rapport sur l'évolution des loyers - Ministère du Logement*

Après plusieurs années de hausse soutenue - plus de 3% par an en moyenne, depuis 2002, 2008 marque un net

ralentissement de l'évolution des loyers du secteur privé. L'augmentation (+ 1,6%) reste néanmoins supérieure à celle, particulièrement modérée il est vrai, de l'indice des prix à la consommation (+ 0,7%).

Ce ralentissement résulte pour une part d'une progression de l'indice de référence des loyers (+ 2,1%) moins forte que les années précédentes, mais surtout de la détente des marchés, qui s'est traduite par la modération des hausses à la relocation (2,0% contre 3,5% en 2007 et plus de 4 % les années précédentes) et par l'augmentation de la fréquence de la non application de la clause de révision du loyer (17% des cas). En outre, la pratique d'actualisations hors de toute référence légales continue à reculer.

Dans les marchés observés par l'OLAP, on constate comme les années précédentes une plus forte hausse dans l'agglomération parisienne, particulièrement à Paris, qu'en province. L'écart entre les loyers parisiens et les loyers des villes de province continue donc à s'accroître. Le loyer moyen de relocation par m<sup>2</sup> en janvier 2009 est de 21,3 € à Paris, 15,7 € en petite couronne, 13,8 € en grande couronne ; il est compris entre 7,7 et 10,7 € dans dix des onze villes observées par l'OLAP, Aix-en-Provence faisant exception avec un loyer moyen de 13,0 €.

## **Fiscalité comparée de l'énergie et du CO2 en Europe et en France**

*Ademe : Etudes et stratégies n° 20, juillet 2009*

En France, le carbone est globalement taxé à un niveau supérieur à la moyenne européenne : une tonne de CO<sub>2</sub> y est implicitement taxée à environ 64 €, alors que la moyenne européenne s'établit à 47 €.

En revanche, la fiscalité française sur l'énergie rapportée au PIB est l'une des plus faibles d'Europe. D'après Eurostat, les accises énergétiques françaises (taxes perçues sur la consommation, ou aussi le seul commerce de certains produits dans un territoire) représentaient, en 2006, 1,35% du PIB et 2,7% des dépenses publiques, contre respectivement 1,5% et 3,3% dans l'Europe des 25. De plus, en France, cette part est en constante diminution depuis 1999.

L'instauration d'une contribution énergie climat permettrait à la France de combler son retard par rapport à la moyenne européenne.

Le 20<sup>ème</sup> numéro de *Stratégie & Etudes* fait le point sur la fiscalité comparée de l'énergie et du CO<sub>2</sub> en France et en Europe à partir notamment d'une étude réalisée par les cabinets Ecofys et Adamas pour le compte de l'ADEME sur l'année 2007.

La France taxe les carburants à un taux relativement élevé, tandis que les produits fossiles utilisés comme combustibles sont peu taxés.

Par exemple, le CO<sub>2</sub> issu de la combustion de l'essence est fortement taxé (265 € la tonne de CO<sub>2</sub> alors que la moyenne des pays de l'UE 27 se situe à 214 €). En revanche, le fioul lourd est peu taxé (6 € la tonne de CO<sub>2</sub>, contre 15 € en moyenne) et le fioul domestique est en moyenne deux fois moins taxé en France qu'en

Europe. Certains combustibles fossiles et certains usages bénéficient même d'exonérations totales, comme le charbon à usage industriel. De plus, jusqu'en 2007, les 3/4 du gaz naturel consommé en France était exonéré. Les taux de la TGAP (Taxe générale sur les activités polluantes) ont récemment augmenté ; une taxe sur le charbon (TICC) a été instaurée en 2006 et l'assiette de la taxe intérieure de consommation de gaz naturel (TICGN) a été élargie (LFR 2007) si bien que la France respecte désormais les minima communautaires prévus par la directive UE 2003/96.

### **Les contentieux de la copropriété, évolution des demandes 1988-2008**

*Pierre Capoulade, Caroline Moreau, Brigitte Munoz Perrez  
Ministère de la Justice, mai 2009*

Une récente étude du ministère de la Justice fait état en 2008, de 34 500 contentieux de la copropriété portés devant les tribunaux de première instance. Comparés au nombre de logements en copropriété, estimé à plus de sept millions, les litiges générés par la copropriété se révèlent être peu fréquents (0,5%).

Le défaut de paiement des charges constitue la source principale des litiges dont les juridictions ont à connaître. Avec plus de 22 500 demandes, les contentieux de l'impayé représentent en effet les deux tiers des actions en justice.

Les demandes en nullité d'une délibération d'assemblée générale arrivent en deuxième position, mais leur nombre est sans commune mesure avec celui des demandes en paiement (moins de 2 700). Les autres contentieux relatifs aux droits et obligations des copropriétaires ou à l'organisation et l'administration des syndicats de copropriétaires sont marginaux.

Le nombre des demandes en paiement des charges de copropriété tend à augmenter depuis le début de la décennie (+31% entre 2000 et 2008), suivant sensiblement le même profil d'évolution que les demandes en paiement des loyers/expulsions. Au cours de la même période, la part du revenu consacrée au logement a augmenté pour les ménages modestes, les aides au logement n'ayant couvert qu'une partie de la hausse des coûts. Cet accroissement des taux d'effort pour les ménages modestes qui payent un loyer ou remboursent un emprunt pourrait expliquer, au moins en partie, la hausse des actions en paiement que l'on observe dans le domaine du logement.

La croissance des défauts de paiement des charges est susceptible de compromettre gravement l'équilibre financier des syndicats de copropriétaires.

En 2008, les présidents des TGI ont ainsi été amenés à statuer sur 539 demandes de nomination d'un administrateur provisoire d'un syndicat de copropriétaires en difficulté, contre 382 en 2007.

En 2008, les juridictions civiles du premier degré ont été saisies de près de 1,7 millions de demandes introduites au fond et en référé, dont plus de 180 000

en matière locative (10,7%) et 34 500 en matière de copropriété (2%).

Les juridictions ont donc cinq fois plus souvent à connaître de litiges nés des rapports locatifs que de ceux générés par la copropriété. Rapporté au nombre de logements en copropriété (estimé à 7 589 949 logements dans l'enquête nationale logement 2006), le contentieux de la copropriété porté devant les tribunaux est très faible et sa fréquence reste inférieure à celle des contentieux locatifs (0,5%, contre 1,5%).

Les contentieux relatifs aux droits et obligations des copropriétaires sont les plus nombreux, représentant 83% de l'ensemble des demandes formées en 2008. Parmi ceux-ci, le défaut de paiement des charges arrive largement en tête avec 22 559 demandes, les infractions aux règlements de copropriété et troubles divers causés par d'autres copropriétaires n'ont en effet été à l'origine que de 2004 actions devant les tribunaux.

L'organisation et l'administration des syndicats de copropriétaires donne donc lieu à un contentieux peu abondant (5 874 demandes, soit 17% de l'ensemble des affaires de copropriété), les demandes en nullité d'une délibération de l'assemblée générale arrivant en première position (2 672 demandes), mais leur nombre est sans commune mesure avec celui des actions en paiement. Ces deux types de contentieux représentent à eux seuls 73,1% des litiges de copropriété dont ont été saisies les juridictions de première instance en 2008, les autres litiges étant marginaux.

Cette étude complète est consultable sur le site du ministère de la Justice : [www.justice.gouv.fr](http://www.justice.gouv.fr).

### **Les migrations entre départements : le Sud et l'Ouest toujours très attractifs**

*Insee, juillet 2009*

Comme au cours des années 1990, les départements du sud et de l'ouest de la France continuent à attirer plus de migrants qu'ils n'en perdent : c'est ce qui ressort de l'étude des migrations interdépartementales sur la période 2001-2006 réalisée à partir du dernier recensement de la population.

Les départements très urbanisés perdent de leur attractivité : c'est le cas de ceux du bassin parisien à l'exception de Paris et de la petite couronne, mais aussi de certains départements du sud qui, hormis les Bouches-du-Rhône, conservent néanmoins un solde migratoire assez largement positif. En revanche, l'attrait des espaces ruraux se renforce.

### **Les logements des européens de 50 ans et plus**

*Insee, mai 2009*

Selon une étude de l'INSEE, 6 européens sur 10 âgés d'au moins 50 ans vivent dans une maison plutôt qu'en appartement ; 80% de ces seniors qui habitent une maison en sont propriétaires contre seulement 46% s'ils vivent en appartement. Chacun d'eux dispose en moyenne de deux pièces. Ce nombre de pièces est plus

élevé en Europe du nord où l'on cohabite peu avec ses enfants que dans le sud où la coresidence entre générations est fréquente, et en Pologne où les logements sont plus petits. Presque deux tiers des seniors européens ont un enfant qui partage leur logement (pays du sud), vit dans le même bâtiment qu'eux (pays du centre) ou du moins, vit à moins de 5 km. Cette proximité facilite les échanges de services. Quel que soit le pays, peu de logements sont adaptés aux handicaps liés au grand âge.

### **Livre vert sur la jeunesse**

Le livre vert présenté par **Martin Hirsch**, Haut commissaire aux Solidarités actives contre la pauvreté, Haut commissaire à la Jeunesse, porte une attention

particulière aux questions de logement. L'objectif est de répondre à l'aspiration des jeunes à une plus forte autonomie. Pour cela, il centre son approche sur les insuffisances de l'offre. «La plupart des problèmes de logement rencontrés par les jeunes ne sont pas spécifiques à cette classe d'âge. Ils concernent également, dans un contexte de pénurie de logements sociaux, toutes les personnes dont les ressources sont insuffisantes pour accéder au parc privé». Il s'agit de développer une offre de petits logements dont l'occupation est, le cas échéant, marquée par un fort turnover, lié aux études, aux stages ou à l'alternance. Les possibilités de la colocation doivent être mieux exploitées et c'est un sujet sur lequel l'ANIL travaille à la demande du Haut Commissariat.



## ACTUALITE JURIDIQUE

La loi du 27 mai 2009 (JO du 28 mai 2009) pour le développement économique de l'outre-mer apporte notamment des aménagements importants au régime fiscal applicable dans le secteur du logement outre-mer. Mais elle comprend également d'autres dispositions relatives à l'urbanisation dans les secteurs situés sur le littoral ultra-marin, la remise sur le marché locatif de logements indivis vacants ou encore la suppression de l'exigence de domiciliation en matière de caution : cf. § «Droit général».

Notons également une circulaire de la DHUP, direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages, qui commente la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (circulaire du 28.5.09 : BOMEEDDM du 10.7.09).

### FINANCEMENT

#### **Nouveaux emplois du 1% Logement**

(décrets du 22.6.09 : JO du 23.6.09)

La loi MLLE du 25 mars 2009 (art.8) a profondément réformé les modalités de fixation de l'emploi des fonds du «1% Logement» accordés par les CIL/CCI ou dans certains cas par l'UESL. Jusqu'alors définis par des conventions ou par la loi et le règlement, les emplois du 1% sont désormais exclusivement établis par la loi et le règlement. Les sept grandes catégories d'emploi ont fait l'objet d'un article L.313.3 du CCH qui reprend en substance celles qui existaient précédemment. Les interventions à caractère social sont renforcées et une nouvelle catégorie relative à la mise en œuvre du PNRQ, programme national de requalification des

quartiers anciens dégradés, ainsi qu'au soutien à l'amélioration du parc privé a été créée.

Pour mémoire, les grandes catégories d'emplois des fonds du 1%, telles qu'elles résultent de la loi, sont les suivantes :

- aides à des personnes physiques pour leurs projets d'accession à la propriété, de réhabilitation de leur logement, d'accès au logement locatif, de changement de logement ou de maintien dans celui-ci (CCH : L.313.3 a ; R.313.19.1) ;
- soutien à la construction, à la réhabilitation, et à l'acquisition de logements locatifs sociaux, ainsi qu'à la production de logements locatifs intermédiaires (CCH : L.313.3 b ; R.313.19.2) ;
- interventions à caractère très social dans le domaine du logement, notamment sous la forme d'opérations relatives au logement ou à l'hébergement des personnes défavorisées (CCH : L.313.3 c ; R.313.19.3) ;
- mise en œuvre du programme national de rénovation urbaine (CCH : L.313.3 d ; R.313.19.4) ;
- mise en œuvre du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés ainsi que le soutien à l'amélioration du parc privé (CCH : L.313.3 e ; R.313.19.5) ;
- participation à des actions de formation, d'information ou de réflexion menées par des associations agréées par l'Etat (CCH : L.313.3 f ; R.313.19.6) ;
- versement de compensation à des organismes d'assurance qui proposent des contrats d'assurance contre les impayés de loyer (GRL), qui devront respecter un cahier des charges social non plus établi par l'UESL et approuvé par décret, mais directement fixé par décret (CCH : L.313.3 g ; R.313.19.7).

Un décret du 22 juin 2009 pris en application de la loi MLLE du 25 mars 2009, et après concertation avec les représentants des organisations syndicales et patronales membres de l'UESL, prévoit la nature, les conditions générales et les règles d'utilisation des emplois du 1% Logement. Les modalités de mise en œuvre des emplois pourront être déterminées par recommandations de l'UESL. Un second décret également pris après

concertation des membres de l'UESL et en application de la loi établit les enveloppes minimales et maximales consacrées à chaque catégorie d'emploi pour les années 2009 à 2011.

Notre analyse juridique se concentre essentiellement sur les emplois du 1% en faveur des personnes physiques (CCH : L.313.3 a), sur ceux qui peuvent concerner les propriétaires bailleurs pour le financement de logements destinés à la location (CCH : L.313.3 b) et sur les aides aux locataires, copropriétaires ou accédants à la propriété en situation de difficultés financières (CCH : L.313.3 c).

## **Emplois du 1% Logement spécifiquement dédiés aux personnes physiques**

(CCH : L.313.3.a)

### **■ Accession à la propriété**

Au titre des aides à des personnes physiques pour leurs projets d'accession à la propriété (résidence principale) quatre emplois sont repris avec des modifications :

- le dispositif Pass-Foncier®, qui se décline sous deux formes jusqu'au 31 décembre 2010 : bail à construction et prêt à remboursement différé ;
- le prêt accession ;
- le prêt accession dans le cadre du PSLA ;
- et pour les salariés en situation de mobilité professionnelle, le prêt relais pour l'acquisition d'une nouvelle résidence principale.

Pour 2009, les enveloppes financières consacrées à ces emplois, (hors prêts relais), sont comprises entre 700 M€ (dont 400 M€ pour le Pass-Foncier®) et 900 M€.

### **Le prêt à remboursement différé Pass-Foncier® (accession dans le neuf individuel et collectif)**

(CCH : R.313-19-11 ; R.313.20.11° a à e)

La loi MLLE (cf. [Habitat Actualité n° 108](#)) permet l'allègement de TVA pour les opérations Pass-Foncier® lorsque ce dernier prend la forme d'un prêt à remboursement différé consenti par un CIL/CCI. Les conditions relatives aux bénéficiaires et aux opérations ont été préalablement définies par la loi du 25 mars 2009 (loi MLLE : art.52 / CGI : art.278 I 3 octies) et par le décret fiscal du 20 mai 2009.

Les conditions financières du prêt (montant maximum du prêt, durée du différé et de l'amortissement, taux d'intérêt) ont été précisées par l'arrêté du 20 mai 2009 ; elles sont reprises à l'identique dans le décret et codifiées dans le code de la construction et de l'habitation.

En revanche, le texte aménage le dispositif de sécurisation des opérations Pass-Foncier® (bail à construction et prêt). Le décret prévoit que pendant la durée du différé d'amortissement (égale à la plus longue durée des autres prêts concourant au financement de l'opération, à l'exclusion du prêt à taux zéro et dans la limite d'un maximum de 25 ans), le CIL/CCI offre à l'emprunteur une garantie de relogement sous

condition de ressources et une garantie de rachat de son logement, mentionnées dans le contrat de prêt, dans des conditions définies par arrêté conjoint des ministres chargés du logement, de l'économie et du budget). Ces conditions devraient a priori être légèrement différentes des conditions de la garantie en PSLA (*arrêté à paraître*).

On notera que l'arrêté du 16 mars 1992 est abrogé, de même que l'arrêté relatif aux conditions d'utilisation de la PEEC dans les DOM (arrêté du 6.8.93). Le prêt Pass-Foncier® devient, de ce fait, également applicable dans les DOM et les emplois y sont identiques à ceux existants en métropole. Parallèlement à cette abrogation et afin que les collecteurs soient en mesure d'octroyer des prêts ou des aides à l'ensemble des bénéficiaires des aides du 1% Logement (et non aux seuls salariés), les clauses types de ces organismes sont modifiées (art.4 du décret).

### **Dispositif Pass-Foncier® sous forme de bail à construction / accession dans le neuf - individuel exclusivement**

(CCH : R.313-19-11 ; R.313.20.12° a à d)

Au terme de l'article 8 de la loi MLLE (CCH : L.313.35), les conventions (dont celle du 20 décembre 2006 passée entre l'Etat et l'UESL relative au portage foncier) prennent fin à compter du 23 juin 2009 (date de publication du décret «Emplois» du 1%).

En conséquence, l'aide Pass-Foncier® pour les logements individuels (hors copropriété horizontale) qui consiste en un portage du foncier par l'utilisation du bail à construction est introduite dans les emplois. Cette formule est maintenue jusqu'à fin 2010 pour les logements individuels, mais ces derniers peuvent également bénéficier du Pass-Foncier® sous forme de prêt. Le choix entre ces deux formules revenant à l'accédant.

Par rapport au dispositif antérieur, quelques aménagements sont apportés qui consistent essentiellement à aligner les deux formes de Pass-Foncier® :

- les ressources du bénéficiaire (appréciées sur l'année N-2) doivent être inférieures ou égales aux plafonds de ressources ouvrant droit à un PSLA. La convention de 2006 prévoyait que les ressources devaient être inférieures (convention du 20.12.03 : art.4).

- le montant du Pass-Foncier® est désormais aligné, (en introduisant la distinction des zones B1/B2), sur le montant du prêt Pass-Foncier®. Le montant maximum de l'aide (fonction des zones) est le suivant :

- 50.000 € en zone A ;
- 45.000 € en zone B1 ;
- 40.000 € en zone B2 ;
- 30.000 € en zone C.

Le classement des communes dans les zones A, B, C (applicable depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2009) résulte de l'arrêté du 29 avril 2009 (JO du 3.5.09).

- pendant la durée initiale du bail à construction, le CIL/CCI offre à l'emprunteur la même sécurisation que

celle existant dans le cadre du prêt Pass-Foncier® et reposant sur un mécanisme de garantie de rachat et de relogement sous conditions de ressources (*arrêté à paraître*).

- quand l'accédant bénéficie d'une prorogation du bail à construction (à l'expiration du bail initial), il doit s'acquitter pendant la durée du bail à construction prorogé d'un acompte sur le prix du terrain versé mensuellement dont le montant est égal à la mensualité qui aurait résulté d'un prêt à remboursement constant à un taux d'intérêt égal au taux de l'emprunt d'Etat majoré d'un point.

► *Non-cumul avec le prêt Accession (CCH : R.313.20.111°)*  
Les deux emplois Pass-Foncier® (sous forme de bail ou de prêt) ne sont pas cumulables avec le prêt Accession du 1% Logement.

Enfin, la question de la mobilisation du Pass-Foncier® pour les opérations PSLA est à l'étude au sein de l'UESL et du ministère. En tout état de cause, le régime, comme la terminologie, des opérations "fléchées", qui prévoyaient des montants différents pour les baux à construction assortis d'un PSLA et un comité d'agrément ad hoc, disparaissent en même temps que le régime conventionnel.

► *Entrée en vigueur des aménagements*

Les aménagements apportés par le décret du 22 juin 2009 au dispositif concernent les opérations engagées<sup>12</sup> à partir du 24 juin 2009. A compter de cette date, les décisions d'octroi du Pass-Foncier® prévoient que le dispositif de sécurisation sera applicable dans des conditions définies par arrêté. L'UESL communiquera aux CIL/CCI les clauses types spécifiques à insérer dans les offres de prêt, ainsi que la mise à jour des modèles d'actes, dès publication de l'arrêté relatif à la sécurisation.

### **Prêt Accession dans le neuf (et assimilé) et dans l'ancien avec ou sans travaux**

(CCH : R.313.19-1 II / CCH : R.313.20-1 II 2° 3° et 4°)

Comme dans le dispositif précédent, des prêts Accession à taux réduit continueront d'être accordés.

► *Opérations éligibles*

- achat d'un logement existant avec ou sans travaux ;
- construction d'un logement ;
- achat d'un logement neuf ;
- achat de locaux ou d'immeubles non affectés à l'habitation et transformés ou aménagés en logements<sup>13</sup> ;
- achat d'un terrain (dès lors que la construction intervient dans le délai de quatre ans maximum).

<sup>12</sup> La notion d'opération engagée correspond à la date de signature par l'accédant de la décision délivrée par le CIL/CCI d'octroyer le Pass-Foncier®.

<sup>13</sup> Dans le cadre des aides du 1% Logement, les acquisitions de locaux ou d'immeubles non affectés à l'habitation suivies de leur transformation ou aménagement en logement sont assimilées à la construction de logements. De même, les acquisitions de terrains suivies de la construction dans un délai de 4 ans sont assimilées à la construction de logements.

► *Conditions liées à l'occupation du logement*

Comme pour l'essentiel des autres interventions du 1% (cf. § Dispositions générales), le bénéficiaire du prêt doit destiner le logement à sa résidence principale, c'est-à-dire l'occupation du logement au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou force majeure soit par lui-même, soit par son conjoint, ses ascendants, descendants ou ceux de son conjoint.

L'occupation à titre de résidence principale doit être effective dans le délai maximum d'un an suivant soit la déclaration d'achèvement des travaux (DAT), soit l'acquisition des logements ci celle-ci est postérieure à la DAT.

L'occupation à titre de résidence principale doit être respectée pendant toute la durée du prêt. A défaut, le prêt doit faire l'objet d'un remboursement anticipé.

L'occupation du logement peut être différée. Ainsi, lorsque le logement est destiné à être occupé par le bénéficiaire du prêt dès sa mise à la retraite ou dès son retour d'un département ou territoire d'outre-mer ou de l'étranger, le délai d'occupation peut être porté à 6 ans.

De même, l'occupation à titre de résidence principale peut être suspendue lorsque le bénéficiaire du prêt ne peut plus destiner le logement à sa résidence principale. Dans ce cas, il peut le louer pour une durée maximale de six ans. Il informe le CIL/CCI et le cas échéant l'organisme payeur de l'APL.

► *Conditions liées au logement*

Le bénéfice du prêt Accession est soumis à des conditions de performance énergétique qui sont au minimum celles exigées par la réglementation (CCH : L.111.9 pour les bâtiments neufs et L.111.10 pour les bâtiments existants).

Pour mémoire, pour les bâtiments neufs, la réglementation thermique (en France métropolitaine) correspond à la RT 2005 qui édicte des normes techniques de construction à respecter en matière de caractéristiques thermiques et de performance énergétique (CCH : R.111-6, R.111-20, arrêté du 24.5.06).

Pour les bâtiments existants (France métropolitaine), les caractéristiques thermiques et les performances énergétiques des équipements, installations ou systèmes de régulation thermique (systèmes de chauffage, refroidissement, production d'eau chaude, ventilation, isolation des parois opaques ...) nouvellement installés ou remplacés doivent être conformes, depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2007, à des prescriptions fixées par arrêté (CCH : R.131-28 et arrêté du 3.5.07 : JO du 17.5.07).

Dans les DOM (et pour le neuf), une réglementation thermique a été mise en place récemment (décret et arrêtés du 17.4.09 : JO du 19.4.09). Elle concernera les projets de construction qui feront l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable déposée à compter du 1<sup>er</sup> mars 2010.

► *Caractéristiques financières du prêt*

Le montant du prêt ne doit pas excéder 30% du coût total de l'opération (au sens Prêt à taux zéro) dans la

limite d'un montant maximum fonction de la localisation du logement :

- 50.000 € en zone A ;
- 45.000 € en zone B1 ;
- 40.000 € en zone B2 ;
- 30.000 € en zone C.

La durée maximale du prêt n'excède pas 25 ans.

Le taux d'intérêt de ces prêts n'excède pas 3% par an.

Pour les opérations de construction de logements ou d'acquisition de logements neufs, l'aide est versée au plus tard, à l'expiration de celui des deux délais suivants dont le terme est le plus éloigné :

- un an après la déclaration d'achèvement des travaux de l'opération considérée ;
- trois mois après la première occupation du logement.

Pour les opérations d'acquisition de logements existants, la partie du 1% est versée au plus tard trois mois après l'acquisition. Ce délai est porté à 24 mois lorsque l'aide finance également des travaux d'amélioration.

Dans le cadre du PSLA, le locataire qui lève l'option pourra mobiliser un prêt accession spécifique.

► *Non-cumul avec le dispositif Pass-Foncier®*

Le prêt Accession n'est pas cumulable avec le dispositif Pass-Foncier®.

Les salariés en situation de mobilité professionnelle ou d'accès à l'emploi peuvent bénéficier d'un prêt relais pour l'acquisition d'une nouvelle résidence principale (cf. § Aides du 1% liées à la mobilité).

### ■ Prêts Travaux

(CCH : R.313.19-1III et R.313.20-1III 1° à 3°)

Les prêts travaux du 1% Logement à taux réduit peuvent être accordés pour la réalisation de travaux d'amélioration. Pour 2009, l'enveloppe maximale est de 200 M€.

► *Situations prioritaires pour l'octroi du prêt*

Le prêt est accordé prioritairement à des personnes physiques placées ou dont le logement est placé dans l'une des situations particulières suivantes :

- personne en situation de handicap (code de l'action sociale et des familles : L.114) ; les aides accordées à ce titre peuvent prendre la forme de prêts ou de subventions à des personnes physiques ou à des bailleurs et peuvent également financer la réalisation de logements locatifs adaptés ou de travaux nécessaires à l'adaptation de logements ou d'immeubles existants ;
- propriétaire occupant pour des travaux ouvrant droit à une subvention Anah ;
- propriétaire occupant pour un logement insalubre (insalubrité avérée au sens du règlement général de l'Anah) pour l'amélioration duquel il obtient une subvention de l'agence ;
- logements situés au sein de copropriétés faisant l'objet d'un plan de sauvegarde ou d'une convention d'OPAH et comportant des actions destinées aux copropriétés dégradées ;

- logements faisant l'objet de travaux d'amélioration de la performance énergétique ;
- logements dont l'habitabilité a été compromise à la suite d'une catastrophe entraînant l'application :
  - soit de la loi du 13 juillet 1982 relative à l'indemnisation des catastrophes naturelles ;
  - soit de l'article L.122-7 du code des assurances pour des dommages causés par des effets dus aux tempêtes, ouragans, cyclones ;
  - soit du 1<sup>er</sup> alinéa de l'article L.128-1 du code des assurances pour des dommages dus à des catastrophes technologiques.

► *Caractéristiques financières des prêts Travaux*

Les aides (prêts, ou subventions le cas échéant) ne peuvent excéder 100% du prix de revient prévisionnel de l'opération dans la limite de 20.000 € par logement.

La durée maximale du prêt est de 15 ans.

Le taux d'intérêt n'excède pas 1,5%.

L'aide est versée au plus tard trois mois après l'achèvement des travaux.

### ■ Accès et maintien dans un logement locatif : Avance et Garanties Loca-Pass®

#### Prêt pour financer le dépôt de garantie : Avance Loca-Pass® (CCH : R.313.19-IV)

Les locataires (personnes physiques) entrant dans un logement peuvent bénéficier en fonction, le cas échéant, de leur activité ou de leurs ressources, d'un prêt à taux nul pour financer le dépôt de garantie leur permettant l'accès à un logement locatif.

#### Garanties ou cautions : Garanties Loca-Pass®

(CCH : R.313.19-1 V)

De même les personnes physiques peuvent bénéficier de garanties ou de cautions, en fonction, le cas échéant de leur activité et de leurs ressources, pour couvrir le risque de non-paiement du loyer et des charges locatives afin de faciliter leur maintien dans un logement locatif.

Pour mémoire, afin de prendre en compte les éléments issus de la loi MLE et de permettre les mises au point nécessaires du dispositif Pass-Grl®, le Conseil d'administration de l'UESL a décidé le 11 février dernier un nouveau prolongement de la période transitoire au terme de laquelle le basculement total de la Garantie Loca-Pass® sur le dispositif Pass-Grl® pourra être envisagé dans le parc locatif privé et de fixer la date du basculement envisagé au 30 septembre 2009.

Par ailleurs, le 1% Logement par le biais du fonds d'interventions sociales et au titre des emplois de la troisième catégorie cette fois, peut notamment garantir les loyers et les charges dus aux propriétaires de logements locatifs par des organismes exerçant des activités d'intermédiation et de gestion locative sociale (CCH : L.365-4), lorsque ces organismes sous-louent les logements aux personnes éprouvant des difficultés particulières (CCH : L.301-1 II).

■ **Aides du 1% Logement à la mobilité professionnelle**

**Aides Mobili-Jeune® et Mobili-Pass®**

(CCH : R.313.19.1 VI)

Des prêts ou des subventions peuvent être accordés à des salariés ou des personnes âgées de 30 ans au plus en situation d'accès à l'emploi, de formation professionnelle ou de mobilité professionnelle afin de supporter les coûts supplémentaires de logement liés à l'accès au logement, à une double charge de logement ou au changement de logement.

**Prêt relais mobilité pour l'acquisition d'une nouvelle résidence principale** (CCH : R.313.19.1 VII)

Cet emploi est réservé aux salariés en situation de mobilité professionnelle ou d'accès à l'emploi pour l'acquisition ou la construction de leur logement lorsque ces derniers ont pris l'engagement de vendre leur logement précédent dont l'occupation est incompatible avec l'exercice de leur activité professionnelle dans un nouveau lieu de travail.

**Aides du 1% en faveur de la production de logements locatifs sociaux ou intermédiaires (bailleur privé)** (CCH : L.313.3 b)

Les neuf emplois de cette catégorie concernent principalement les opérateurs de logements sociaux. Cependant un bailleur privé pourra dans certains cas bénéficier de ces aides.

Le bailleur privé peut bénéficier de prêts à long terme à taux réduit pour la construction ou l'acquisition de logements locatifs (dans le cadre du dispositif Scellier notamment) ou pour des travaux d'amélioration de logements locatifs. En outre, en tant que bailleur personne physique, il peut bénéficier des prêts travaux visés par la première grande catégorie d'emplois (cf. supra § Prêts Travaux).

■ **Prêt à long terme pour la construction, l'acquisition (avec ou sans travaux), hors conventionnement APL** (CCH : R.313-19-2 V et R.313.20 2 III)

Les opérations destinées à la location éligibles au prêt sont :

- la construction ou l'acquisition de logements neufs ;
- l'achat de logements anciens (avec ou sans travaux).

Le logement doit soit :

- bénéficier d'un prêt locatif intermédiaire (PLI) ;
- faire l'objet d'un conventionnement intermédiaire avec l'Anah - avec ou sans subvention de cette dernière (CCH : L.321.4) ;
- bénéficier de l'avantage fiscal « Scellier ».

Le montant du prêt ne doit pas excéder 30% du prix de revient prévisionnel de l'opération dans la limite (par logement) de :

- 70.000 € en zone A bis <sup>14</sup> ;
- 50.000 € en zone A ;

- 45.000 € en zone B1 ;
- 40.000 € en zone B 2 ;
- 30.000 € en zone C.

La durée du prêt n'excède pas 30 ans.

Le taux d'intérêt ne doit pas excéder 3% par an.

■ **Prêt à long terme pour la construction, l'acquisition (avec ou sans travaux) ou l'amélioration dans le cadre d'un conventionnement APL** (CCH : R.313-19-2 IV et R.313.20.2 II)

Le prêt peut financer les mêmes opérations que celles mentionnées ci-dessus : construction ou acquisition de logements neufs, achat de logements existants (avec ou sans travaux), mais également des travaux d'amélioration.

Le montant du prêt 1% ne doit pas excéder : 30% ou 50% (pour les opérations d'amélioration) du prix de revient prévisionnel de l'opération dans la limite (par logement) de :

- 70.000 € en zone A bis ;
- 50.000 € en zone A ;
- 45.000 € en zone B1 ;
- 40.000 € en zone B2 ;
- 30.000 € en zone C.

La durée du prêt n'excède pas 50 ans.

Le taux d'intérêt est de 1,5%.

Le logement doit faire l'objet d'une convention APL.

Dans le cadre de ces deux interventions du 1%, des contreparties qui peuvent prendre la forme de droits de réservation sont prévues au contrat de prêt. Elles sont déterminées de manière proportionnée et en prenant compte la spécificité de chaque emploi, par accord entre le bénéficiaire et le CIL/CCI.

Enfin, le propriétaire bailleur peut également bénéficier des prêts Travaux (cf. supra § Prêts Travaux) pour :

- les logements situés au sein de copropriétés faisant l'objet d'un plan de sauvegarde ou d'une convention d'OPAH et comportant des actions destinées aux copropriétés dégradées ;
- les logements faisant l'objet de travaux d'amélioration de la performance énergétique ;
- les logements dont l'habitabilité a été compromise à la suite d'une catastrophe ;
- l'adaptation du logement de personnes handicapées (dans ce cas l'aide peut prendre la forme d'une subvention).

**Interventions en faveur des locataires, copropriétaires ou accédant à la propriété rencontrant des difficultés financières** (CCH : R.313.19.3 V a à d)

Au titre des interventions à caractère très social en faveur des personnes physiques, l'intervention du 1% peut prendre les formes suivantes :

- prêt à taux réduit accordé pour le refinancement des prêts immobiliers plus onéreux ;

<sup>14</sup> La zone A bis est la partie de la zone A composée de Paris et de ses communes limitrophes (CCH : R.313.18.1).

- prêt à taux réduit ou subvention à des personnes morales pour le rachat de logements de personnes physiques accédant à la propriété en grande difficulté, sous réserve que, à l'exception des opérations Pass-Foncier®, la personne reste dans les lieux en qualité de locataire ;
- prêt à taux nul accordé à des personnes physiques pour alléger temporairement leurs charges de logement ;
- financement par l'UESL d'un dispositif de report en fin de prêt d'une fraction des mensualités des prêts PAS.

## Dispositions communes aux différentes aides du 1% logement

- *Condition d'occupation des logements financés par le 1% (CCH : R.313.14, R.313.16 et R.331.66)*

Les logements qui bénéficient des fonds du 1% Logement (quelle que soit la catégorie d'emplois dont ils relèvent) doivent constituer la résidence principale de l'occupant (locataire, propriétaire occupant ...) ; ils doivent être occupés au moins 8 mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou force majeure. Dans certains cas, le logement peut être occupé par le conjoint du bénéficiaire de l'aide du 1%, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint (exemple prêt accession au titre de l'article R.313-19-1 II du CCH).

Cependant, certains logements ou certaines structures qui bénéficient des emplois du 1% peuvent ne pas être occupés à titre de résidence principale. Il s'agit :

- des logements conventionnés APL qui sont loués par des bailleurs (hors bailleurs HLM et y compris conventionnement social et très social Anah) à des centres communaux ou intercommunaux d'action sociale ou à des associations déclarées ayant pour objet de les sous-louer meublés, pour une durée n'excédant pas six mois, à des travailleurs dont l'emploi présente un caractère saisonnier (code du travail : L.1242-2 3) ;
- des structures d'hébergement ;
- des résidences hôtelières à vocation sociale ;
- des logements meublés destinés aux salariés ou aux stagiaires tenus, pour des raisons professionnelles liées à l'exercice d'une activité à caractère saisonniers ou d'une activité temporaire d'une durée comprise entre 3 mois et un an ou pour des raisons de formation, de se loger hors de leur résidence principale.

- *Contrat entre l'organisme collecteur et le bénéficiaire du 1% (CCH : R.313.13 / CCH : R.313.16)*

Lorsque les aides du 1% accordées par les CIL/CCI sont versées sous forme de prêts ou de subventions, elles donnent lieu à la conclusion d'un contrat qui précise les conditions de versement de l'aide et les modalités de contrôle exercé par les CIL/CCI. Pour certaines interventions (catégories d'emploi visées notamment aux b, c de l'article L.313.3 du CCH), le contrat précise également les contreparties qui y sont attachées. Ces contreparties peuvent prendre la forme de droits de réservation (cf. § Aides du 1% Logement en faveur de la

production de logements locatifs sociaux et intermédiaires).

Pour certaines opérations, les conditions de versement de l'aide du 1% sont précisées par le décret.

## 1% logement agricole

*(instruction fiscale n° 62 du 22.06.09 : BOI 5 L- 2-09)*

Dans le domaine agricole, la participation à l'effort de construction dénommée «PEEC agricole», «1% logement agricole» ou encore «PEAEC» a été rendue obligatoire par la loi d'orientation agricole du 5 janvier 2006 (art.29).

L'instruction fiscale commente le nouveau dispositif en particulier son champ d'application et son assiette. Pour mémoire, la participation des employeurs agricoles à l'effort de construction peut faire l'objet (au titre du 8/9ième agricole) soit :

- de prêts directs de l'employeur agricole aux salariés pour l'acquisition, la construction, la rénovation d'un logement ou l'acquisition d'un terrain en zone rurale. L'administration précise ici qu'il n'existe pas de définition de la zone rurale. Les investissements doivent donc être réalisés en priorité dans des zones de faible densité urbaine et compte tenu des besoins exprimés par les salariés. Le taux d'intérêt du prêt ne peut être supérieur à 3%. L'investissement sous cette forme doit avoir une durée d'au moins 20 ans ;
- d'aides directes de l'employeur agricole pour les mêmes emplois que ci-dessus ou pour permettre l'accès ou le maintien dans un logement locatif, y compris pour les dépenses d'accompagnement social. Ces aides interviennent exclusivement dans le cadre de conventions et d'accords collectifs de travail ;
- de prise en charge temporaire, en cas de difficultés exceptionnelles des emprunteurs, d'une partie des remboursements des prêts immobiliers destinés à l'accession sociale ;
- de subventions versées à un CIL/CCI ;
- de subventions à des organismes paritaires désignés par le ministre en charge de l'agriculture.

Par ailleurs, un neuvième des sommes versées par les employeurs assujettis à la PEEC agricole doit être réservé par priorité aux logements des travailleurs immigrés, (y compris saisonniers) et de leurs familles. A défaut, ces sommes peuvent être réservées aux personnes ou aux familles éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence.

Concernant l'entrée en vigueur de la PEEC agricole, l'administration rappelle que la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (loi du 25.3.09) a accordé un délai supplémentaire jusqu'au 30 juin 2009, au lieu du 30 juin 2008 pour la réalisation des investissements obligatoires relatifs à la PEEC agricole due au titre de 2008 (salaires 2007). Pour l'année 2009 (salaires 2008), les investissements doivent être effectués avant le 31 décembre 2009.

## **Eco-PRET / conventions type Etat, SGFGAS, établissements de crédit**

(arrêtés du 4.5.09 : JO du 16.6.09)

Les trois arrêtés du 4 mai 2009 sur l'Eco-prêt comportent en annexe les conventions type conclues entre l'Etat, la SGFGAS (Société de gestion du fonds de garantie de l'accession sociale à la propriété) et les établissements de crédit, valables jusqu'au 31 décembre 2013.

■ La convention type conclue entre l'Etat et les établissements de crédit porte sur les caractéristiques de l'Eco-prêt (annexe 2). Il est notamment précisé qu'aucun frais de dossier, d'expertise ou d'intérêt intercalaire ne peut être perçu par la banque. En revanche, celle-ci peut percevoir les primes d'assurance décès-invalidité, perte d'emploi et incapacité de travail, les frais de recouvrement, ainsi que les frais d'acte et de garantie lorsque l'emprunteur est une personne physique (ou associé personne physique d'une société civile non soumise à l'IS). En outre, l'établissement de crédit peut percevoir des intérêts de retard dont le taux est au plus égal au taux plafond des PAS à taux fixe d'une durée inférieure à douze ans. Il est également indiqué qu'en cas de remboursement anticipé total ou partiel de l'Eco-prêt, aucune indemnité n'est demandée par la banque à l'emprunteur.

■ La convention entre la SGFGAS et les établissements de crédit a notamment pour objet de définir les modalités de déclaration par l'établissement de crédit des Eco-prêts, le contrôle de l'éligibilité des prêts, les conditions de remboursement des prêts ainsi que les conditions d'octroi et de remise en cause du crédit d'impôt. La conclusion de cette convention suppose la signature préalable de la convention entre l'Etat et les établissements de crédit.

■ Par la convention type conclue entre l'Etat et la SGFGAS, l'Etat donne mandat à la SGFGAS d'enregistrer les Eco-prêts, de gérer le suivi des crédits d'impôt, de diligenter des contrôles auprès des banques et de produire les éléments statistiques nécessaires à l'évaluation du dispositif.

## **Eco-PRET (questions-réponses de la DHUP)**

Pour répondre aux nombreuses questions pratiques liées à l'entrée en vigueur de l'Eco-prêt le 1<sup>er</sup> avril 2009, la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP) a élaboré avec la Société de gestion du fonds de garantie de l'accession sociale (SGFGAS) et le concours des professionnels (établissements de crédit, entreprises, artisans) et l'ANIL, une série de questions-réponses destinées à solutionner les situations diverses des demandeurs : démembrement de propriété, transformation en logement de locaux non destinés au préalable à l'habitation, division de logements, dépenses éligibles à l'Eco-prêt, assiette des travaux à prendre en compte pour le calcul de l'Eco-prêt, cumul des aides....

Toutes ces questions-réponses sont consultables notamment sur le site du [Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de la Mer](#).

## **AL / DOM : paramètre de calcul de la majoration forfaitaire représentative des charges** (arrêté du 23.6.09 : JO du 26.6.09)

Le montant mensuel de la majoration forfaitaire représentative des charges a été modifié pour les DOM. Il est fixé à 33,96 € pour une personne seule ou un ménage sans enfants. Cette somme est, dans la limite de six enfants ou personnes à charge, majorée de 8,72 € par enfant ou personne à charge.

En cas de colocation ou de copropriété, le montant de la majoration forfaitaire mensuelle accordée au titre des charges est fixé à 17,47 € pour une personne seule, et 33,96 € pour un couple sans personne à charge. Cette somme est, dans la limite de six enfants ou personnes à charge, majorée de 8,72 € par enfant ou personne à charge.

Ces dispositions sont applicables uniquement dans les DOM pour les prestations dues à compter du mois de juillet 2009.

## **PC/PAS : taux de référence au 1.8.09**

(avis SGFGAS n° 35 du 1.7.09)

Le taux de référence à prendre en considération pour la détermination des taux d'intérêt maxima des prêts conventionnés autorisés à compter du 1<sup>er</sup> août 2009 est fixé à 3,85% contre 3,65% depuis le 1<sup>er</sup> avril 2009.

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

Prêts à taux fixes (annuités constantes, progressives ou indexées)	PC métropole et PAS-DOM	PAS métropole
Prêts < 12 ans	6,15%	5,55%
Prêts > 12 ans et < 15 ans	6,35%	5,75%
Prêts > 15 ans et < 20 ans	6,50%	5,90%
Prêts > 20 ans	6,60%	6,00%
Prêts à taux variables ou révisables (quelle que soit la durée du prêt)	6,15%	5,55%

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

## **Surendettement : «logement principal» d'une personne divorcée** (Cass. Civ II : 14.5.09)

En cas de vente forcée, la demande d'imputation du prix de vente de l'immeuble sur le capital restant dû pouvant être faite par le débiteur n'est possible que si elle porte sur le logement principal au moment de la vente. La Cour de cassation estime que cette demande peut être valablement faite par la débitrice alors qu'au moment de la vente forcée, le bien ne constitue plus sa résidence principale : l'immeuble, acquis à titre de résidence principale par la famille, avait été utilisé comme tel

jusqu'à ce que la débitrice soit contrainte de le quitter dans le cadre d'une procédure de divorce.

▼

---

## FISCALITE

---

### **Investissement locatif / réduction d'impôt «Scellier»**

(instruction fiscale 5 B-17-09 : BOI du 15.5.09 ; décret du 8.7.09 : JO du 10.7.09)

La réduction d'impôt «Scellier» s'applique, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009, aux contribuables qui acquièrent ou font construire des logements neufs dans certaines zones du territoire se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements (arrêtés du 30.12.08 et du 29.4.09), qu'ils s'engagent à donner en location nue à usage d'habitation principale pour une durée minimale de neuf ans (CGI : art. 199 septvicies).

Elle est calculée sur le prix de revient du logement, dans la limite annuelle de 300 000 €. Son taux est fixé à 25% pour les investissements réalisés en 2009 et 2010 et à 20% pour ceux réalisés en 2011 et 2012. Elle est répartie sur neuf années, à raison d'un neuvième de son montant chaque année.

L'instruction commente ce dispositif et notamment son champ et ses conditions d'application, ainsi que les cas de remise en cause de l'avantage fiscal. Elle précise également les dates de réalisation des investissements à retenir pour l'appréciation du zonage.

Par ailleurs, le décret du 8 juillet 2009 (pris pour l'application de l'article 199 septvicies du code général des impôts) précise quels sont les documents que doit joindre le contribuable à sa déclaration de revenus de l'année d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition, si elle est postérieure, pour bénéficier de la réduction d'impôt «Scellier».

L'option doit être formulée dans une note annexe conforme à un formulaire type comportant :

- l'identité et l'adresse du contribuable ;
- l'adresse du logement concerné, sa date d'acquisition ou d'achèvement, la date de sa première location et la surface à prendre en compte pour l'appréciation du plafond de loyer ;
- le montant du loyer mensuel ;
- l'engagement de louer le logement nu à usage d'habitation principale pendant une durée minimal de 9 ans.

Le contribuable doit également fournir une copie du bail, ainsi que, le cas échéant, une copie de la déclaration d'ouverture de chantier et de la déclaration d'achèvement des travaux (pour les immeubles que le contribuable fait construire).

Pour les logements vétustes que le contribuable acquiert en vue de les réhabiliter, celui-ci doit fournir également un état descriptif du logement et une

attestation établis par un professionnel avant et après réalisation des travaux.

Il s'agit des mêmes justificatifs qu'il convient de fournir pour le dispositif «Robien recentré».

Pour mémoire, pour bénéficier de la réduction d'impôt, le contribuable devra également justifier du respect des normes en vigueur relatives aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique.

Mais le contribuable devra justifier du respect de cette condition selon des modalités définies par décret (qui devrait paraître à l'automne 2009), à compter de son entrée en vigueur, et au plus tard le 1<sup>er</sup> janvier 2010.

Le respect de cette éco-conditionnalité n'a donc pas encore à être justifié dans la déclaration de revenus pour bénéficier de l'avantage fiscal.

### **Crédit d'impôt**

#### **■ Dépenses d'équipement / économies d'énergie et développement durable / récupération et traitement des eaux pluviales (instruction fiscale : BOI du 19.6.09)**

Dans l'arrêté du 13 novembre 2007, qui a modifié la liste des dépenses d'équipements de l'habitation principale ouvrant droit à un crédit d'impôt, n'avait pas été repris dans la liste l'arrêté relatif aux équipements de récupération des eaux pluviales paru quelques temps auparavant (arrêté du 4.5.07). Cette erreur a été rectifiée avec la publication de l'arrêté du 3 octobre 2008 qui complète la liste en reprenant les divers équipements de récupération des eaux de pluie (dispositif de filtration, de stockage, système de dérivation, crapaudine,...). Cette instruction commente cet arrêté en précisant la nature des équipements éligibles, ainsi que les justificatifs à produire. Elle ajoute que les dispositions de l'arrêté du 4 mai 2007, qui avaient été involontairement supprimées par l'arrêté du 13 novembre 2007 sont applicables depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2008 (date d'entrée en vigueur de l'arrêté du 13.11.07) jusqu'au 18 octobre 2008 (date de publication de l'arrêté du 3.10.08).

#### **■ Dépenses d'équipement / économies d'énergie et développement durable / prorogation et aménagement (instruction fiscale 5 B-22-09 : BOI du 30.6.09)**

La loi de finances pour 2009 (loi du 27.12.08 : art.109) a aménagé le crédit d'impôt sur plusieurs points, son champ d'application a notamment été étendu aux propriétaires-bailleurs ainsi qu'aux frais engagés lors de certains diagnostics de performance énergétique (DPE). Par ailleurs, la période d'application du dispositif a été prorogée jusqu'au 31 décembre 2012. L'instruction commente ces nouvelles dispositions. Elle précise notamment qu'un propriétaire occupant qui a bénéficié du crédit d'impôt pour son habitation principale peut obtenir un autre crédit d'impôt pour les dépenses qu'il réalise dans les logements qu'il loue ou qu'il destine à la location. Toutefois, les investissements réalisés dans la résidence principale et ceux réalisés dans des logements

loués ou destinés à la location sont soumis à des plafonds distincts et autonomes.

### **TVA immobilière / exonération / locations meublées à usage d'habitation / étudiants (CE : 5.2.09)**

Par principe, les locations meublées à usage d'habitation constituent des opérations exonérées de TVA, sauf s'il est proposé, en plus de l'hébergement, au moins trois des prestations annexes suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison, réception même non personnalisée de la clientèle (CGI : art.261-4 4° b).

La remise en cause de l'exonération de TVA est justifiée par le fait que le bailleur se trouve en situation de concurrence avec les entreprises hôtelières.

En cas de contentieux, l'exonération ou non de TVA pour une opération déterminée nécessite une appréciation souveraine, au cas par cas, des magistrats. C'est dans ce contexte qu'a été rendue la décision du Conseil d'Etat.

Précisément, la question est posée au sujet des locations meublées consenties à usage d'habitation à des étudiants, situation très répandue en pratique.

En l'espèce, les magistrats reprennent un à un chacun des critères posés par les textes. Ils en déduisent que les locations consenties sont exonérées de TVA dès lors que l'établissement ne propose pas de petit déjeuner (hormis la mise à disposition de distributeurs de boissons), ni de fourniture de linge de maison, l'établissement ne propose pas de réception de clientèle de manière continue et la prestation de nettoyage des locaux reste mensuelle, tout nettoyage supplémentaire étant facturé en sus.

Cette décision est commentée dans une instruction fiscale 3A-2-09 du 9 mars 2009.



## LOYERS

### **Plafonds de ressources des bénéficiaires d'un HLM / conséquences pour le SLS**

(arrêté du 29.5.09 : JO du 12.6.09 / Flash DGALN N°14-2009)  
Faisant suite à la loi du 25 mars 2009 (art.65), cet arrêté intègre les nouveaux plafonds de ressources applicables au 1<sup>er</sup> juin 2009 pour les candidats à l'attribution de logements sociaux et logements locatifs aidés par l'Etat qui sont minorés de 10,3% (cf. [site ANIL : analyse juridique n°2009-09](#)).

Cette minoration du plafond de ressources aura comme conséquence une hausse du surloyer pour les locataires

déjà assujettis au SLS et son application à une catégorie de locataires qui en étaient jusqu'alors exonérés.

Cependant l'article L.441-3 du code de la construction et de l'habitation prévoit que «les plafonds pris en compte sont ceux qui sont applicables à la date à laquelle le supplément de loyer est exigé». Ainsi, si le SLS est payable mensuellement, le montant de celui-ci est notifié au 1<sup>er</sup> janvier, ce montant restant valable pour l'année civile entière.

Par conséquent, le SLS ayant été fixé au 1<sup>er</sup> janvier 2009 sur la base des plafonds de ressources connus à cette date, le prochain calcul, tenant compte des nouveaux plafonds, n'interviendra qu'au 1<sup>er</sup> janvier 2010.

De ce fait, la baisse des plafonds de ressources ne doit pas conduire, à compter du 1<sup>er</sup> juin 2009, à assujettir au SLS de nouveaux locataires ou à recalculer le montant du SLS pour les locataires déjà assujettis.

L'arrêté du 29 mai 2009 modifie l'arrêté du 29 juillet 1987.

### **Loi de 89 / charges / régularisation / fourniture des pièces justificatives**

(Cass. Civ III : 1.4.09)

La procédure de régularisation annuelle des charges locatives, lorsque celles-ci donnent lieu au versement de provisions, est caractérisée par la double obligation du bailleur de fournir, dans un délai déterminé, certaines justifications au locataire :

- un mois avant la régularisation, il lui communique le décompte par nature de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, leur mode de répartition entre les locataires,
- pendant un mois à compter de l'envoi du décompte, il tient à sa disposition les pièces justificatives (loi du 6.7.89 : art.23).

Dans cet arrêt, le locataire demandait un remboursement de charges dans le cadre d'une régularisation pour laquelle il réclamait des justificatifs. Les juges du fond rejettent la demande de remboursement sans rechercher si le bailleur avait tenu les pièces justificatives à la disposition du locataire.

Or, le locataire ne pouvait être débouté que si le bailleur avait respecté la procédure de régularisation, et notamment la mise à disposition des justificatifs pendant un mois à compter de l'envoi du décompte.

Ce délai d'un mois n'étant pas prescrit à peine de forclusion, la Cour de cassation en déduit que la mise à disposition des pièces justificatives aurait pu, avoir lieu même en cours de procédure.

Constatant que cette mise à disposition des pièces justificatives n'a pas eu lieu, pas même devant la Cour d'appel, les juges du fond ne pouvaient condamner le locataire au paiement des arriérés de charges et prononcer son expulsion.

### **Location / code civil / jouissance paisible / force majeure** (Cass. Civ III : 29.4.09)

Le bailleur doit assurer à son locataire la jouissance paisible des lieux (code civil : art.1719). Toutefois, cette obligation ne joue plus en cas de force majeure ou de cas fortuit.

La jurisprudence a notamment reconnu l'existence d'un cas de force majeure exonérant le bailleur en cas de tornades ayant provoqué l'inondation d'une cave ou de chutes de neige exceptionnelles (Cass. Civ III : 3.11.71, Cass. Civ III : 19.11.75).

En l'espèce, le bailleur invoquait la force majeure pour s'exonérer de son obligation. Pour cela, il faisait état de l'incapacité de l'artisan plombier, qu'il avait lui-même mandaté, à réparer des désordres sur une pompe de chauffe-eau.

La Cour de cassation estime que l'incompétence du plombier ou son impossibilité de réparer le désordre n'est pas constitutive d'un cas de force majeure exonérant le bailleur de l'obligation d'assurer la jouissance paisible.

### **Convention d'habitation et occupation précaire** (Cass. Civ III : 29.4.09)

Le principe de la signature d'une convention d'occupation précaire n'est pas exclu en jurisprudence. Elle admet qu'un bailleur puisse conclure une convention d'occupation précaire au lieu d'un bail réglementé, à condition qu'elle soit justifiée par un motif sérieux et légitime résultant de circonstances particulières et qu'elle ne constitue pas une fraude pour empêcher l'application de la législation des baux d'habitation.

En général, la validité de telles conventions est admise lorsqu'elles sont conclues pour répondre à une situation provisoire ou pour «dépanner» (par exemple, pour un logement destiné à l'hébergement temporaire d'une personne en difficulté dans l'attente d'un logement stable).

En l'espèce, la convention, qui autorisait l'une des parties à occuper le logement à titre précaire pendant 18 mois moyennant une indemnité, contenait l'engagement de l'occupant, à l'issue de la période d'occupation, de quitter les lieux ou de se porter acquéreur du logement.

Le bailleur ne justifiait d'aucune circonstance particulière, au moment de la signature de la convention, indépendante de la seule volonté des parties.

Dès lors, le recours à la convention d'occupation précaire n'était pas justifié et la convention est requalifiée en bail soumis au régime d'ordre public de la loi du 6 juillet 1989.

### **Location d'emplacement de mobil home**

(Cass. Civ III : 13.5.09 et 10.6.09)

La location d'emplacements de mobil home, comme la location de mobil home (lorsque le preneur n'en est pas propriétaire), ne sont pas précisément réglementées.

Ces deux montages sont essentiellement utilisés pour l'habitat de loisir, mais constituent également depuis un certain nombre d'années, une nouvelle forme d'habitat précaire.

Deux arrêts de la Cour de cassation viennent en définir les contours après une récente recommandation de la Commission des clauses abusives (recommandation n°05-01 du 23.6.05).

#### **Cass. Civ III : 13.5.09**

En avril 2003, une société a consenti la jouissance de deux emplacements de «mobil home» sur le terrain de camping qu'elle exploitait, pour une durée d'un an, renouvelable d'année en année par tacite reconduction. Par lettre recommandée avec avis de réception en novembre 2003, elle a notifié aux époux sa décision de ne pas renouveler la location, notamment pour non-respect du règlement intérieur du camping.

La cour a considéré que ce contrat est régi par le droit du louage de chose (code civil : art.1713), mais que l'activité de location d'emplacements de «mobil home» constitue une activité commerciale pour laquelle la société qui l'exerce est soumise, dans ses rapports avec ses clients, aux dispositions du code de la consommation.

La décision de ne pas renouveler des contrats de location équivaut en conséquence, à l'égard du consommateur, à un refus de prestation de service qui doit être justifié par un motif légitime.

Elle en déduit que les manquements au règlement intérieur du camping ne pouvait constituer un motif légitime de refus de renouvellement des contrats de location dès lors que les locataires n'avaient pas été mis en demeure de s'y conformer.

#### **Cass. Civ III : 10.6.09**

Dans cet arrêt, la Cour de cassation analyse différentes clauses d'un contrat de location d'un emplacement pour mobil home. Certaines sont validées, d'autres sont censurées.

*Sont notamment déclarées valables les clauses suivantes :*

- Clause relative à la mise en place du mobil home et prévoyant que celle-ci devra être faite obligatoirement par le bailleur et sous son pilotage.
- Clause relative au changement de mobil home : clause permettant au bailleur d'imposer au preneur un changement de mobil home notamment au regard des critères d'esthétiques et de vétusté, à peine de résiliation du contrat.
- Clauses de solidarité en cas de cession de bail.

*Sont censurées les clauses suivantes :*

- Clause excluant toute indemnité en cas de travaux : en l'espèce le contrat faisait état de l'entretien des installations en sous-sol passant sur l'emplacement loué.

La Cour a estimé que cette clause entraînait un déséquilibre significatif entre les droits et les obligations des parties et qu'elle devait être écartée sur le fondement du code de la consommation (L.132-1).

- Clause selon laquelle le preneur assure à ses frais le mobil home qu'il aura installé sur l'emplacement, et le bailleur est déchargé de toute indemnité en cas d'incendie, de vol. Cette clause est écartée par la Cour de cassation pour les mêmes motifs que la précédente.

- Clause de résiliation de plein droit pour défaut de paiement des charges ou d'exécution de l'une ou l'autre des obligations du bail et non respect du règlement intérieur.

Cette clause est également censurée sur le fondement de l'article 1134 du code civil.

### **Installations d'assainissement non collectif / contrôle / répartition des sommes dues** (Rép. Min : JO Sénat du 9.4.09)

Cette réponse ministérielle rappelle que la loi sur l'eau impose un contrôle des installations d'assainissement non collectif qui peut prendre deux formes (loi du 30.12.06) :

- une vérification de la conception et de l'exécution pour les installations réalisées ou réhabilitées depuis moins de 8 ans ;

- un diagnostic de bon fonctionnement et d'entretien pour les autres installations.

Il est précisé qu'au titre de l'entretien courant du dispositif qui est à la charge du locataire, la redevance pour le diagnostic de bon fonctionnement et d'entretien, obligatoire pour les seules installations anciennes, est facturée à l'occupant, titulaire de l'abonnement d'eau qui peut être, selon les cas, le propriétaire ou le locataire de l'immeuble.

A noter cependant que cette redevance ne figure pas dans la liste des charges récupérables sur les locataires (décret du 26.8.87).

### **Révision du loyer avant une année d'occupation** (Rép. Min : JO AN du 18.6.09)

Cette réponse ministérielle aborde la question de la validité, en location nue, de la clause conduisant à une révision du loyer avant l'écoulement d'une année complète d'occupation.

Elle énonce que dans la mesure où la loi laisse la possibilité aux parties de fixer la date de révision (loi du 6.7.89 : art.17 d), rien ne s'oppose à la possibilité de prévoir la première révision avant la date anniversaire du bail, en pratique avant qu'une année ne s'écoule. En revanche, la révision suivante devra avoir lieu un an plus tard (il ne peut y avoir qu'une révision par an).

Elle reprend sur ce point une note de l'ANIL de novembre 2008. Cette note soulevait d'autres difficultés non reprises par la réponse ministérielle.

Tout d'abord, reste soulevés le problème de l'étendue de la révision qui intervient avant un an et la difficulté de conjuguer deux textes, l'article 17 d) de la loi du 6 juillet 1989 et l'article L.112-1 du code monétaire et financier (ce texte répute non écrite la clause d'un bail prévoyant la prise en compte d'une période de variation de l'indice supérieure à la durée s'écoulant entre chaque révision). La difficulté réside dans la période sur laquelle porte l'indice de référence. La logique voudrait que la première révision se fasse en prenant en compte une période de variation correspondant à celle écoulée entre la prise d'effet du bail et la date de la première révision et non l'évolution de l'IRL sur un an, pour faire en sorte que la première révision de l'indice ne corresponde pas à une année pleine et entière d'occupation alors que le locataire n'est entré dans les lieux que depuis quelques mois.

Fréquemment saisie de cette question, l'ANIL avait suggéré, soit de modifier l'article 17 d), pour prévoir la possibilité en cas de première révision intervenant avant la date anniversaire du bail de prendre en compte l'évolution de l'IRL sur une période correspondant à celle écoulée entre la date de prise d'effet du contrat et la première révision, soit de supprimer expressément la possibilité de réviser le montant du loyer avant l'expiration de la première année qui suit la date de signature du bail (solution moins complexe à mettre en œuvre).

Ensuite, l'ANIL avait conseillé pour les contrats de location concernant les logements loués dans le cadre de certains dispositifs fiscaux (Borloo, Robien notamment), de fixer un choix précis d'indice (le 3<sup>ème</sup> trimestre) ou une date de révision au 1<sup>er</sup> janvier pour se caler sur la révision des loyers plafonds imposés par l'administration fiscale et éviter que le loyer contractuel révisé ne dépasse le loyer plafond révisé à cette date. Il y a en effet un risque de réduction du loyer pour le bailleur.



### **Immeuble frappé de péril**

(Rép. Min : JO Sénat du 23.4.09)

Lorsque des murs, bâtiments ou édifices quelconques menacent ruine et qu'ils pourraient, par leur effondrement, compromettre la sécurité ou lorsque, d'une façon générale ils n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique, le maire peut prescrire leur réparation ou leur démolition (CCH : L.511-1).

A défaut de réalisation des travaux dans le délai imparti, le maire, par décision motivée, fait procéder d'office à leur exécution. Il peut également faire procéder à la

démolition prescrite, sur ordonnance du juge statuant en la forme des référés, rendue en sa demande.

Lorsque la commune se substitue au propriétaire défaillant et fait usage des pouvoirs d'exécution d'office qui lui sont reconnus, elle agit en lieu et place des propriétaires, pour leur compte et à leurs frais. Les frais de toute nature, avancés par la commune lorsqu'elle s'est substituée aux propriétaires ou copropriétaires défaillants, sont recouverts comme en matière de contributions directes. Selon la jurisprudence administrative, le maire a le choix entre prescription de travaux et prescription de démolir, mais les mesures qu'il prend doivent être adaptées au péril (CE : 30.3.84).

Dès lors, si l'immeuble peut être consolidé, il appartient au maire, dans l'hypothèse d'une défaillance du propriétaire, de faire exécuter, aux frais de celui-ci, les travaux nécessaires. Par ailleurs, en cas de péril imminent, le maire peut ordonner l'exécution de travaux provisoires destinés à pallier un danger immédiat, mais il ne peut exiger des travaux définitifs ou de démolition (CCH : L.511-3).

Si ces mesures provisoires n'ont pas mis fin durablement au péril imminent, le maire poursuit la procédure (CCH : L.511-2). Seul le tribunal administratif peut ordonner une démolition dans le cadre d'un péril imminent et autoriser le maire à y procéder d'office (CE : 18.12.89). Toutefois, le maire peut ordonner la démolition partielle du bien (Cass. : 23.2.88). La démolition totale n'est admise que dans des hypothèses rarissimes, en cas de circonstances exceptionnelles (CAA Nantes : 16.5.02).

### **Contentieux du droit au logement opposable** (circulaire du 5.6.09)

Cette circulaire a pour objet de préciser la mise en oeuvre du décret du 27 novembre 2008.

Elle rappelle les cas ainsi que les dates d'ouverture du recours au droit au logement opposable, et le délai de forclusion en indiquant le point de départ, les modalités de calcul du décompte et le point d'expiration de ce délai. Des exemples de décompte des délais sont donnés en annexe.

Les informations obligatoires à faire figurer dans les décisions favorables rendues par la commission depuis le décret du 27 novembre 2008, sont précisément listées en soulignant que l'absence de ces mentions ne devrait pas entacher les décisions d'illégalité.

Les condamnations pécuniaires de l'Etat aux titres des différents recours possibles (recours pour excès de pouvoir, injonction de logement, voire contentieux indemnitaire) feront l'objet d'un suivi spécifique (en volume des différents types de recours par département et en montant financier).

### **Gaz / tarif spécial de solidarité / bilan du dispositif en juin 2009**

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

Ce tarif social dit «tarif spécial de solidarité», entré en vigueur le 15 août 2008 (décret du 13.8.08 : JO du 14.8.08), concerne les personnes bénéficiaires d'un contrat individuel de gaz naturel ainsi que les personnes sans contrat individuel résidant en immeuble chauffé collectivement au gaz naturel. Il profite, à leur demande, aux clients pour leur résidence principale sous conditions de ressources (plafond de ressources pour l'octroi de la couverture maladie universelle complémentaire variant selon la composition du foyer et le nombre de personnes à charge).

Ce tarif social consiste en :

- une déduction forfaitaire appliquée sur la facturation individuelle pour les personnes titulaires d'un contrat individuel ;
- un versement annuel sous forme de chèque pour les personnes sous contrat collectif.

Afin d'identifier les personnes bénéficiaires, chaque organisme d'assurance maladie transmet aux distributeurs de gaz, certaines informations (le nom et l'adresse des personnes, le nombre de personnes composant le foyer) aux fournisseurs de gaz (ou à un prestataire commun). A partir de ces informations, l'organisme agissant pour le compte des fournisseurs de gaz naturel délivre une attestation aux personnes susceptibles de bénéficier de la tarification spéciale.

Cette attestation doit être complétée par la personne bénéficiaire en précisant notamment les références du contrat de fourniture de gaz.

Les informations nécessaires doivent être communiquées :

- aux copropriétaires, par le syndic de l'immeuble ou tout autre mandataire dans le décompte individuel des charges et sous forme d'affichage dans les parties communes, de manière générale ;
- aux locataires, par les bailleurs ou leurs mandataires dans le décompte des charges ou la quittance de loyers ou tout autre moyen.

Un point d'étape a été fait à l'occasion d'une réunion organisée par la direction générale de l'énergie et du climat (DGEC) où étaient présents les principaux distributeurs de gaz, mais également des associations de consommateurs, des bailleurs et des professionnels du logement et de l'habitat.

Le dispositif en place n'est pas encore pleinement satisfaisant. En effet, il existe un décalage entre les bénéficiaires potentiels et réels : sur un million de potentiels bénéficiaires, seuls 325 000 ont vraiment profité du tarif spécial, soit un taux de retour de l'ordre

d'un tiers des attestations envoyées (chiffre de la DGEC).

L'octroi du tarif spécial nécessite que le bénéficiaire renvoie une attestation qui lui a été transmise par son fournisseur de gaz. C'est sur ce point que se concentre l'essentiel des problèmes rencontrés et plusieurs raisons sont mises en avant : soit, il n'est en fait pas le bénéficiaire (non-titulaire du contrat de gaz, références erronées...), soit il ne répond pas à l'attestation (manque de temps, illettrisme...).

Le constat de ces difficultés pour remplir cette attestation et du manque d'information communiquée par les bailleurs et les différents travailleurs sociaux ou associations, mais également par les syndicats de copropriété, offrent des pistes de réflexion pour faire évoluer les modalités d'application du dispositif.

Il est donc envisagé de simplifier l'attestation en réduisant le nombre d'informations exigé ou en l'envoyant pré-remplie. Par ailleurs, un effort supplémentaire d'information est souhaité de la part des réseaux de proximité (bailleurs, syndicats, associations de consommateurs, référents sociaux...).



---

## CONTRATS

---

### **CCMI / lotissement / non-conformité / responsabilité du constructeur**

*(Cass. Civ III : 6.5.09)*

Le constructeur doit réaliser la construction conformément aux documents contractuels (plan, notice descriptive notamment) et aux règles du code de la construction et de l'habitation et du code de l'urbanisme.

Dans un arrêt du 6 mai 2009, la Cour de cassation retient, s'agissant d'une construction en lotissement, que le constructeur de maison individuelle doit, pour exécuter son engagement conformément aux exigences résultant du contrat, livrer un ouvrage satisfaisant intégralement aux prescriptions contractuelles et réglementaires.

Elle a considéré que constituait un défaut de conformité le fait pour un constructeur de n'avoir pas respecté l'implantation altimétrique (hauteur des planchers par rapport à la voirie) prescrite par le permis de construire et imposée par le règlement de lotissement mais non prévue par un document contractuel. Autrement dit, elle assimile la règle prévue par le règlement de lotissement à un document contractuel et impose au constructeur de la respecter au titre de son obligation de conformité. A défaut de l'avoir respectée, sa responsabilité contractuelle est retenue et il est condamné à indemniser le maître de l'ouvrage.

L'arrêt présente également un intérêt car il rappelle la règle de non cumul entre la responsabilité contractuelle et la responsabilité légale de nature décennale. Ainsi, les dommages de nature décennale qui ont pour origine

une non-conformité contractuelle ne peuvent être réparés sur le fondement du droit commun de la responsabilité (code civil : art.1184). En l'espèce, c'est ce que plaidait le constructeur : la non-conformité contractuelle (l'erreur d'implantation) était à l'origine du dysfonctionnement du réseau d'évacuation des eaux usées et rendait l'ouvrage impropre à sa destination. L'action contre lui ne pouvait par conséquent être fondée sur l'article 1184 du code civil. Mais la Cour d'appel a considéré que l'erreur d'implantation n'était pas à l'origine du dysfonctionnement du réseau d'évacuation d'eaux usées. L'action du maître de l'ouvrage pouvait donc être fondée sur la non-conformité contractuelle.

### **Sécurisation des promesses de vente**

La loi de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion (MLLE) du 25 mars 2009 a introduit dans le code de la construction et de l'habitation une disposition en vue de sécuriser les promesses de vente consenties par les particuliers (loi MLLE : art.116 / CCH : L.290-1, L.290-2).

Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2009, toute promesse de vente consentie par une personne physique pour une durée supérieure à 18 mois ou toute prorogation portant sa durée totale à plus de 18 mois, doit faire l'objet d'un acte notarié sécurisé par le versement d'une indemnité d'immobilisation d'un montant minimum de 5% du prix de vente sous forme de caution ou dépôt entre les mains d'un notaire. Une telle promesse est nulle si elle n'est pas constatée par acte authentique. Le terme d'indemnité d'immobilisation utilisé par le texte n'est pas adapté au compromis de vente qui donne lieu au versement d'un acompte ou d'arrhes. La question se pose donc de l'application de cette nouvelle disposition au compromis de vente. Dans le doute, il est préférable de recommander de l'appliquer.

### **Annulation d'une vente : portée sur les frais d'enregistrement** *(Cass. Civ III : 8.4.09)*

En cas d'annulation de vente, les frais d'enregistrement perçus sur l'acte annulé ne sont remboursables que si l'annulation a été prononcée par jugement passé en force de chose jugée. Le remboursement du prix payé et les frais d'acte incombent au vendeur et font partie du préjudice des acquéreurs ; en cas de défaillance de celui-ci, le promoteur de fait et le notaire seront condamnés subsidiairement. En l'espèce, il s'agissait d'une opération de rénovation d'un château à diviser en lots de copropriété (dont certains dans un but d'investissement locatif). Suite à un incendie criminel, les acquéreurs ont demandé la nullité des ventes pour dol, erreur et absence de cause. Les lots de copropriété n'ont pu être constitués, les permis de construire n'autorisant l'aménagement que d'un seul logement (le château situé en zone à risque, ne pouvaient être autorisés que des travaux sur l'existant sans augmentation de la capacité d'accueil).

---

▼

---

## ASSURANCE CONSTRUCTION

---

### **Responsabilité civile décennale / attestation / intérêt du maître de l'ouvrage** (Cass. Civ III : 25.2.09)

Toute personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement des articles 1792 et suivants doit être couverte par une assurance (code des assurances : L.241-1). L'entrepreneur qui effectue des travaux de construction relevant de la décennale doit donc délivrer une attestation d'assurance au maître de l'ouvrage. Les attestations d'assurance ne sont pas réglementées. A plusieurs reprises, la jurisprudence a imposé, dans l'intérêt du maître de l'ouvrage, que l'attestation de l'assureur en responsabilité civile décennale fournisse des informations précises sur le secteur d'activité professionnelle déclarée ; ceci pour permettre au maître d'ouvrage de s'assurer que son constructeur est assuré pour les travaux qu'il va réaliser. A défaut, l'assureur engage sa responsabilité à l'égard du maître de l'ouvrage et doit prendre en charge le sinistre, sans préjudice de dommages et intérêts (Cass. Civ III : 17.12.03, 22.9.04, 29.3.06 et 11.5.06). Dans un arrêt du 25 février 2009, la Cour de cassation reprend cette solution et précise que l'attestation est délivrée dans le *seul* intérêt du maître de l'ouvrage. La possibilité de rechercher la responsabilité de l'assureur n'appartient donc qu'au maître de l'ouvrage.

### **Assurance dommages-ouvrage / vente d'immeuble / prime impayée et réduction d'indemnité** (Cass. Civ III : 10.3.09)

Le contrat de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) constate la souscription de la police dommages-ouvrage (DO) lors du versement de la prime provisionnelle. A la réception de la construction, le vendeur (promoteur) doit payer une prime d'assurance dommages-ouvrage complémentaire de régularisation.

Dans l'arrêt du 10 mars 2009, un sinistre est survenu après réception alors que cette prime définitive n'a pas été payée par le promoteur. Or en cas de vente de la chose assurée, le vendeur reste tenu vis-à-vis de l'assureur au paiement des primes échues, sauf s'il a informé l'assureur par lettre recommandée de la vente (code des assurances : L.121-10).

Le non paiement de la prime complémentaire d'assurance DO par le vendeur était-il opposable à l'acquéreur ? La réponse est négative, l'assureur n'ayant pas eu connaissance de la vente. Le vendeur, souscripteur initial, était seul débiteur de la prime définitive.

Par ailleurs, le vendeur n'avait pas transmis à l'assureur, après réception, la totalité des attestations d'assurance de responsabilité des entrepreneurs intervenant sur le

chantier. L'assureur dommages-ouvrage a réduit l'indemnité due pour réparer ce sinistre au motif que cette transmission incomplète du dossier technique constituait une aggravation du risque, non rachetée par le paiement d'une surprime (application de la réduction de prime proportionnelle : code des assurances : L.113-9).

Cette situation est-elle opposable à l'acquéreur, bénéficiaire de l'assurance ?

Parce que le vendeur est seul débiteur de la prime définitive faute d'avoir informé l'assureur de la vente, la Cour d'appel en déduit l'inopposabilité à l'acquéreur de la réduction d'indemnité d'assurance (donc de l'aggravation du risque). La Cour de cassation approuve cette décision.

---

▼

---

## COPROPRIETE

---

### **Obligation d'ouverture d'un compte bancaire séparé par le syndic**

(Cass. Civ III : 8.4.09)

Il résulte de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 que le syndic est tenu d'ouvrir un compte bancaire séparé à chaque désignation, y compris lorsqu'il s'agit d'un renouvellement de mandat. Quand l'assemblée générale décide de dispenser le syndic de l'ouverture d'un compte séparé, cette dispense doit mentionner, à peine de nullité du mandat de syndic, la durée pour laquelle la dispense est donnée (Cass. Civ III : 8.4.09).

### **Contestation d'une décision d'assemblée par un copropriétaire ayant voté «pour»**

(Cass. Civ III : 4.6.09)

Le copropriétaire qui a voté en faveur d'une résolution ne peut agir en annulation de cette résolution, à moins qu'il ne prouve avoir été victime d'un dol.

Seuls les copropriétaires opposants ou défaillants peuvent, dans les 2 mois de leur notification, contester les décisions adoptées par l'AG (loi de 1965 : art.42). La Cour de cassation a admis qu'un copropriétaire qui a voté pour une décision non adoptée à la majorité requise est opposant (Civ III : 24.1.01). Elle a également admis qu'un copropriétaire abstentionniste qui a émis des réserves importantes puisse contester une décision (Civ III : 10.9.08). Dans l'arrêt du 4 juin 2009, elle va plus loin et donne les conditions dans lesquelles un copropriétaire qui a voté en faveur d'une résolution (vote «pour») peut la contester. En l'espèce, un copropriétaire gérant de SCI, étranger et ayant une connaissance limitée du français avait voté en faveur d'une résolution concernant son lot contraire à ses intérêts, invoquait l'erreur pour la contester. La Cour de cassation précise que pour contester la résolution alors qu'il a voté en sa faveur, le copropriétaire doit prouver avoir été victime d'un dol.

### **Charges de copropriété / distinction charges générales et charges spéciales** (Cass. Civ III : 4.6.09)

La question de la répartition des charges entre les copropriétaires donne lieu à un contentieux abondant compte tenu de la délicate distinction entre les «charges relatives à la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes» (dites charges générales) et les «charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipements communs» (dites charges spéciales).

La Cour de cassation en apporte un nouvel exemple. Pour mémoire, l'utilité de cette distinction réside dans le fait que les charges générales sont réparties proportionnellement en fonction de la valeur relative de leur partie privative, tandis que les charges spéciales sont réparties en fonction de l'utilité procurée par le service collectif ou l'élément d'équipement (loi 10.7.65 : art.10). Néanmoins, en pratique, cette distinction reste difficile à opérer.

En l'espèce, la question s'est posée au sujet des primes d'assurance et des honoraires des tiers intervenant pour des questions de sécurité au sein de la copropriété. Il a été jugé que les primes d'assurances et plus précisément le surcoût de la prime occasionné par la présence d'une discothèque, tout comme les honoraires de l'administrateur «ad hoc» en charge de la sécurité de la piscine de l'immeuble ont le caractère de charges générales et doivent donc être imputées à l'ensemble des copropriétaires au prorata des tantièmes qu'ils détiennent.

Les magistrats semblent guider par un souci d'équité, l'ensemble des copropriétaires pouvant bénéficier tant de la piscine que de la discothèque. Il eût alors été illégitime d'imputer les dits frais aux seuls copropriétaires situés dans la galerie marchande logeant ces équipements collectifs.

Cette solution ne saurait toutefois être généralisée. Par exemple, on ne peut déduire de cette décision que tous les frais inhérents à la sécurité de l'immeuble constituent des charges générales. Notamment, il a précédemment été admis que la composition particulière d'une copropriété peut justifier que les charges relatives à un service de sécurité soient réparties en fonction de l'utilité (Cass. Civ III : 10.4.86).

### **Union de syndicats de copropriétaires / action en justice** (Cass. Civ III : 19.5.09)

L'objet de la création d'une union de syndicats est légalement limité à la «création, la gestion et l'entretien d'éléments d'équipements communs» et à «la gestion de services d'intérêt commun». Elle ne peut donc agir en justice au nom de l'un des syndicats qui la composent à l'encontre d'un copropriétaire défaillant.

### **Charges locatives / lot de copropriété / vente/réglementation** (Rép. Min : JO AN du 24.3.09)

A l'occasion de la vente d'un lot, le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes (décret du 17.3.67 : art.6-2). Un point est fait sur les modalités de répartition de ces provisions entre le vendeur et l'acquéreur et les dates de référence à prendre en compte.



---

## QUALITE DE L'HABITAT

---

### **Nuisances sonores / aérodromes / aide à l'insonorisation des riverains**

(décret et arrêté du 9.6.09 : JO du 11.6.09)

Ces deux textes remanient l'aide financière des exploitants de certains aérodromes à l'insonorisation des propriétés appartenant aux riverains de ces aérodromes (code de l'environnement : R.571-81 à 90). L'aide financière permet de financer les dépenses suivantes :

- études et opérations préalables à la réalisation des travaux de renforcement de l'isolation acoustique ;
- les travaux de renforcement de l'isolation acoustique et de ventilation induits, conformes à la réglementation en vigueur ;
- les honoraires de syndics, dans la limite de 2% du montant hors taxes des travaux.

Les textes prévoient la possibilité d'effectuer des demandes groupées d'aide à l'insonorisation, distinguant désormais les demandes individuelles des demandes groupées. Ces dernières peuvent émaner d'un syndicat de copropriétaires, d'un organisme d'HLM ou de 5 personnes physiques au moins résidant dans la même commune, dès lors que leur demande porte au minimum sur cinq maisons individuelles.

Les demandeurs formulent leur demande en commun et recourent à une assistance à maîtrise d'ouvrage commune pour :

- le montage du dossier d'aide auprès du gestionnaire de l'aéroport ;
- la conception de l'opération d'insonorisation ;
- le choix des entreprises ;
- la coordination des études et travaux ;
- la réception des travaux.

En cas de demande groupée, l'aide est portée à :

- 100% pour les études et opérations préalables à la réalisation des travaux d'isolation acoustique, ainsi que pour les honoraires de syndics (dans la limite de 2% du montant HT des travaux) ;
- 95% pour les travaux de renforcement de l'isolation acoustique et de ventilation induits.

### **Entretien annuel des chaudières d'une puissance nominale de 4 à 400 kilowatts**

(décret du 9.6.09 : JO du 11.6.09)

Il est instauré à la charge de l'occupant d'un local d'habitation une obligation d'entretien annuel de la chaudière individuelle dont la puissance nominale est comprise entre 4 et 400 KW (faute de stipulation contractuelle contraire du bail). La même obligation est instaurée pour les chaudières collectives, l'obligation d'entretien étant mise à la charge du propriétaire ou du syndicat des copropriétaires. Les modalités de l'obligation d'entretien sont prévues aux nouveaux articles R.224-41-1 à 224-41-9 du code de l'environnement. Cette règle est d'application immédiate, l'obligation d'entretien étant réputée satisfaite au titre de l'année 2009 pour les chaudières ayant fait l'objet de l'entretien prévu par le règlement sanitaire départemental entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 10 juin 2009.

Il convient de noter que les chaudières d'une puissance nominale inférieure à 4 KW et supérieure à 400 KW ont été exclues de l'obligation d'entretien annuel instaurée par le décret.

Deux motifs essentiels semblent le justifier : en pratique les chaudières d'une puissance inférieure à 4 KW sont quasi-inexistantes ; quant aux chaudières dont la puissance est supérieure à 400 KW, elles concernent surtout les copropriétés importantes comportant plusieurs bâtiments équipés d'un chauffage collectif qui disposent alors très souvent d'un contrat d'entretien spécifique proposé par le fournisseur.

### **Logement des personnes handicapées / accessibilité**

(décret du 30.4.09 : JO du 3.5.09 / décret du 18.6.09 : JO du 20.6.09 et circulaire du 20.4.09)

La loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances a posé le principe de l'accessibilité des personnes handicapées au cadre bâti. En 2006 et 2007, des décrets et arrêtés ont imposé le respect de règles contraignantes, tant en ce qui concerne les constructions que les bâtiments existants, en collectif comme en individuel. En 2009, une nouvelle série de textes est venue compléter cette réglementation.

Tout d'abord, une circulaire du 20 avril 2009 commente et explicite les dispositions relatives à l'accessibilité des bâtiments existants.

Ensuite, un décret du 30 avril 2009 étend aux maisons individuelles la possibilité de dérogation aux règles d'accessibilité prévue pour les immeubles collectifs neufs pour les logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière.

Enfin, un décret du 18 juin 2009 majore d'un mois le délai d'instruction du permis de construire lorsque le projet de construction est soumis à l'obtention d'une dérogation à une ou plusieurs règles du PLU ou du document d'urbanisme en tenant lieu pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant (CU : L.423-24). La

demande de dérogation (pour un permis de construire ou une déclaration préalable) est accompagnée d'une note précisant la nature des travaux pour lesquels elle est demandée et justifiant que ces travaux sont nécessaires pour permettre l'accessibilité (CU : R.431-31).

### **Contrôle des travaux en présence de plomb**

(arrêté du 12.5.09 : JO du 27.5.09)

Lorsque les revêtements des locaux contiennent du plomb à des concentrations supérieures aux seuils fixés, le propriétaire doit faire procéder à des travaux pour supprimer le risque d'exposition au plomb. Un contrôle est effectué une fois les travaux réalisés pour vérifier que le risque a disparu (CSP : L.1334-2). Cet arrêté abroge celui du 25 avril 2006 et modifie les modalités du contrôle après travaux sur deux points :

- l'inspection des lieux est réalisée sur l'ensemble des locaux dans lesquels des travaux ont été prescrits (et non plus sur "chaque unité de diagnostic des locaux pour laquelle des travaux ont été prescrits") ;
- les prélèvements de poussières sur le sol sont effectués au moins une heure après le nettoyage des surfaces (et non plus "au moins 48 heures après le nettoyage").

### **Sécurité des ascenseurs / responsabilité du bailleur et de l'ascensoriste**

(Cass. Civ III : 1.4.09)

Le locataire, victime d'un accident survenu à cause du dysfonctionnement d'un ascenseur dispose d'une action en garantie contre son bailleur lui permettant de demander réparation de son préjudice. Mais le bailleur, quant à lui, peut se retourner contre l'ascensoriste au titre de l'obligation de sécurité de résultat contenue dans le contrat de maintenance.



---

## URBANISME

---

### **Accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés**

(décret du 18.6.09 : JO du 20.6.09)

La loi du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés a créé une procédure nouvelle de modification simplifiée des PLU. Le décret du 18 juin 2009 pris en application (art.1 et 2) donne la liste des cinq modifications possibles par ce biais.

Des précisions sont données sur les modalités d'information du public et la publicité à respecter pour le projet de modification : publication pendant 8 jours d'un avis dans un journal diffusé dans le département et affichage en mairie ou au siège de l'établissement public compétent et dans les mairies des communes membres concernées (CU : R.123-20-2). La délibération

approuvant la modification fait également l'objet de mesures de publicité (CU : R.123-25).

### **Autorisations d'urbanisme / indivision / demande portée par un seul indivisaire**

(CE : 10.4.09)

La demande de permis de construire est présentée soit par le propriétaire du terrain ou son mandataire, soit par une personne justifiant d'un titre l'habilitant à construire sur le terrain (CU : R.421-1-1). Sur le fondement de cette disposition, il est admis qu'une demande de permis de construire puisse régulièrement, en l'absence d'opposition des autres co-indivisaires, être présentée par l'un des propriétaires indivis du terrain d'assiette du projet ou avec l'autorisation de celui-ci.

Si l'un des co-indivisaires s'estime lésé, c'est le juge civil qui sera compétent pour se prononcer sur le litige, l'indivisaire pétitionnaire étant présumé avoir construit tant pour son compte personnel que pour celui de ses co-indivisaires.

### **Autorisations d'urbanisme / travaux portant atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants / légalité d'une opposition**

(CE : 1.7.09)

Un projet de construction peut être refusé ou être accepté sous réserve du respect de prescriptions spéciales si la construction, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (CU : R.111-21).

Le Conseil d'Etat précise que cette disposition ne s'applique pas dans les secteurs urbains dans lesquels le tissu urbain est dépourvu de tout intérêt particulier. C'est en effet au regard de l'intérêt et des éléments caractéristiques du site où les travaux vont s'intégrer que doit s'apprécier le préjudice esthétique causé par les travaux.

D'autre part, si les travaux modifiant l'intérieur d'un bâtiment ne sont pas visibles de l'extérieur, ils ne sont pas susceptibles de porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants. Il en est ainsi de travaux de surélévation de toiture non visibles de la rue ou de la copropriété où ils sont réalisés, et de travaux de construction d'une galerie et d'un escalier réalisés dans la cour d'un château. Il n'en va pas de même en revanche des travaux d'ouverture en façade du château lorsqu'ils compromettent sa perspective monumentale.

### **Lotissement / primauté du cahier des charges de lotissement sur l'acte de vente**

(Cass. Civ III : 17.6.09)

Un litige portait sur le tracé de la limite de propriété séparant les terrains de deux colotis. L'un des colotis avait entrepris des travaux au-delà de la limite retenue

dans les actes de ventes. Or, le cahier des charges du lotissement prévoyait une délimitation différente.

Saisie d'une demande de fixation de la limite de propriété, la cour d'appel donne la primauté aux titres de propriété. Mais la Cour de cassation rappelle que les clauses du cahier des charges d'un lotissement engageant les colotis entre eux pour toutes les stipulations qui y sont contenues, prévalent sur les stipulations contraires des actes individuels de vente.

Pour mémoire, deux documents peuvent régir le fonctionnement du lotissement : le règlement qui fixe les règles d'urbanisme propres au lotissement et le cahier des charges qui établit les droits et obligations réciproques des colotis. Ce dernier constitue un document contractuel dont les clauses engagent les colotis entre eux pour toutes les stipulations qui y sont contenues.

### **Associations syndicales de propriétaires / lotissement / réglementation**

(Rép. Min : JO AN du 26.5.09)

Le lotisseur s'engage à créer une association syndicale des acquéreurs de lots à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs (code urbanisme : R.442-7). De plus, les droits et obligations qui dérivent de la constitution d'une association syndicale de propriétaires sont attachés aux immeubles compris dans le périmètre de l'association et les suivent, en quelque main qu'ils passent, jusqu'à la dissolution de l'association ou la réduction de son périmètre (ordonnance du 1.7.04 : art.3). Ces obligations grèvent les biens compris dans le périmètre soumis à la gestion de l'association. L'ordonnance de 2004 a seulement procédé à une réorganisation sans modifier le droit des associations syndicales de propriétaires dans les lotissements existants. Par ailleurs, une jurisprudence constante confirme qu'en acquérant un lot dans un lotissement où il existe une association syndicale de propriétaires obligatoire, les nouveaux propriétaires y adhèrent implicitement et ne peuvent se soustraire aux obligations attachées à la constitution de l'association.

### **Assainissement / redevance / réglementation**

(Rép. Min : JO AN du 12.5.09)

La redevance d'assainissement collectif n'est due que pour les immeubles effectivement desservis par un collecteur des eaux usées raccordé à une installation de traitement des eaux collectées. Un immeuble non raccordé à une installation de traitement des eaux usées doit disposer d'une installation d'assainissement non collectif de ses eaux usées, soumise au contrôle du service public d'assainissement non collectif.

### **Droit de préemption**

(Rép. Min : JO Sénat du 23.4.09)

L'article R.213-5 du code de l'urbanisme n'impose pas à l'auteur de la déclaration d'intention d'aliéner de

mentionner le nom de l'acquéreur éventuel. Le titulaire du droit de préemption n'a donc pas à informer l'acquéreur évincé de sa décision. La mention de l'acquéreur évincé permet toutefois de faire bénéficier ce dernier du droit de rétrocession, tel que prévu à l'article L.213-11 du code de l'urbanisme.



---

## PROFESSIONNELS

---

### **Géomètre-expert / modification du règlement et du code des devoirs professionnels** (décret du 15.6.09 : JO du 17.6.09)

Ce décret est pris en application de la directive européenne n° 2005/36 (CE du 7.9.05) portant sur la reconnaissance des qualifications professionnelles. En l'occurrence, le décret concerne la profession de géomètre-expert et complète un précédent décret du 31 mai 1996. Il apporte des précisions quant aux conditions requises pour la reconnaissance des qualifications du géomètre-expert ressortissant d'un Etat membre de la communauté européenne ou d'un Etat partie à l'accord sur l'Espace Economique Européen.

### **Opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce/conditions d'exercice des activités** (décret du 22.6.09 : JO du 24.6.09)

Le décret du 22 juin 2009 modifie celui du 20 juillet 1972 (pris en application de la loi Hoguet du 2.1.70) qui réglemente les conditions d'exercice de la profession d'agent immobilier, notamment. Il détermine les conditions dans lesquelles les ressortissants ayant acquis leur aptitude professionnelle dans un autre Etat membre de la communauté européenne ou partie à l'accord sur l'Espace économique européen (EIE), peuvent obtenir la carte professionnelle, ainsi que les conditions d'exercice de leurs prestations.

### **Contrôle technique de la construction**

(décret du 12.6.09 : JO du 14.6.09)

Ce décret sur l'activité de contrôle technique de la construction, apporte des précisions sur les modalités de l'agrément et la vérification des qualifications professionnelles du prestataire ressortissant d'un Etat membre de la communauté européenne ou d'un Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen, qui exerce pour la première fois en France. Il vient en application de la directive européenne 2005/36/CE portant sur la reconnaissance des qualifications professionnelles (CCH : R.111-29 et suivants).

### **Mandat de vente non mentionné sur le registre de l'agence / conséquences**

(Cass. Civ III : 8.4.09)

Les magistrats rappellent que le mandat de vente délivré par l'agent immobilier est irrégulier s'il n'a pas été mentionné sur le registre de l'agence et s'il ne comporte pas le numéro d'inscription au registre (décret 20.7.72 : art.72). L'offre de vente réalisée par l'intermédiaire du professionnel est donc irrégulière, et la demande en exécution forcée de la vente émanant de l'acquéreur qui a accepté l'offre est irrecevable.

### **Notaire / hypothèque / mise en garde**

(Cass. Civ I : 28.5.09)

Dans une espèce concernant une opération complexe de cession de fonds de commerce donné en location-gérance avec emprunt garanti par des hypothèques et cautionnement croisés, la Cour de cassation a retenu que l'indication de la valeur claire de l'immeuble hypothéqué ne dispense pas le notaire d'attirer l'attention des parties sur la disproportion entre la valeur de l'immeuble grevé et le montant du prêt garanti. Il est ainsi tenu d'une obligation de conseil et de mise en garde pour que les droits et obligations réciproques des parties répondent aux finalités de leur engagement, soient adaptés à leurs capacités ou facultés respectives et soient assortis de stipulations propres à leur conférer efficacité. Ainsi, étant rédacteur de l'ensemble des actes qui ont permis la réalisation de l'opération, le notaire devait s'assurer de la validité et de l'efficacité des hypothèques reçues. Il devait attirer l'attention sur l'insuffisance de la valeur de l'immeuble hypothéqué garantissant le prêt et sa disproportion avec le montant du prêt garanti.

### **Bornage / information des acquéreurs et propriétaires** (Rép. Min : JO AN du 5.5.09)

Le bornage est l'opération consistant à déterminer, entre les propriétaires de deux propriétés contiguës, la ligne séparative de celles-ci.

Tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés (CC : art.646). Si le voisin refuse, le propriétaire peut exercer une action en bornage devant le juge judiciaire afin que celui-ci détermine la limite séparative des fonds.

Par ailleurs, pour toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un terrain, indiquant l'intention de l'acquéreur de construire un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte, le notaire doit rechercher l'existence d'un bornage (CU : L.111-5-3). Mais en l'absence de prescription légale, il est précisé que le notaire est néanmoins investi d'un devoir de conseil : il apprécie les vérifications qu'il doit accomplir dans l'intérêt de son client et, sous réserve de l'appréciation souveraine des juridictions, engage sa responsabilité professionnelle si un défaut d'investigation a causé un préjudice à son client.

Ces différentes possibilités doivent permettre aux propriétaires et aux acquéreurs de connaître avec exactitude les limites séparatives de leurs propriétés.



## DROIT GENERAL

### **Loi pour le développement économique outre-mer** (loi du 27.6.09 : JO du 28.5.09)

Cette loi propose notamment des mesures de soutien et de relance de la politique du logement en outre-mer en favorisant la remise sur le marché locatif de biens indivis, ou encore en modifiant le régime de réduction d'impôt en faveur de certains investissements dans le secteur du logement outre-mer afin de le rendre plus attractif.

#### **Modification du régime fiscal applicable dans le secteur du logement outre-mer**

(art.38 / CGI : art.199 undecies A)

Une réduction d'impôt en faveur de certains investissements réalisés dans le secteur du logement existe outre-mer. Sont concernées les opérations suivantes :

- l'acquisition ou la construction d'une résidence principale par un propriétaire occupant (CGI : art.199 undecies A, 2, a) ;
- la réhabilitation d'un logement, affecté par le contribuable propriétaire occupant à sa résidence principale ou loué nu comme résidence principale pendant au moins 5 ans (CGI : art.199 undecies A, 2, e) ;
- l'acquisition ou la construction d'un logement neuf loué nu comme résidence principale, soit directement soit par l'intermédiaire de sociétés (CGI : art.199 undecies A, 2, b, c et d).

► *Propriétaire occupant* (CGI : art.199 undecies A, 2, a)

La base de la réduction d'impôt est constituée par le prix de revient ou d'acquisition du logement. Le taux de la réduction d'impôt est de 25% et elle s'impute par dixième au titre de l'année de l'achèvement, ou de l'acquisition si elle postérieure, et des 9 années suivantes. La fraction de la réduction d'impôt excédant, le cas échéant, le montant de l'impôt dû n'est pas reportable, ni remboursable.

Ce prix de revient est désormais plafonné en retenant celui-ci dans la limite d'une surface habitable comprise entre 50 et 150 m<sup>2</sup> (fixée par décret) et compte tenu du nombre de personnes destinées à occuper à titre principal le logement.

Par ailleurs, le bénéfice de cette réduction d'impôt est désormais réservé aux primo-accédants (au sens de la réglementation PTZ) et aux personnes propriétaires d'un logement insalubre, menaçant ruine et dangereux.

► *Travaux de réhabilitation* (CGI : art.199 undecies A, 2, e)

La réduction d'impôt est ouverte au titre des travaux de réhabilitation portant sur des logements achevés depuis plus de 40 ans situés outre-mer, réalisés par une

entreprise et ne constituant pas des charges déductibles des revenus fonciers. Le bénéfice de la réduction d'impôt est conditionné par l'engagement du propriétaire du logement de l'affecter à son habitation principale ou de le louer nu à une personne en faisant sa résidence principale, dans tous les cas pour une période minimale de 5 ans.

Le taux de la réduction d'impôt est de 25%, il s'impute par cinquième au titre de l'année d'achèvement des travaux et des 4 années suivantes.

Le bénéfice de cette réduction d'impôt est élargi aux dépenses réalisées sur des logements achevés depuis plus de 20 ans (auparavant, les logements devaient être achevés depuis plus de 40 ans). Elle s'applique désormais, en plus des travaux de réhabilitation, au montant des travaux de confortation de logements contre le risque sismique.

► *Investissement locatif* (CGI : art.199 undecies A, 2, b, c et d)

Peut bénéficier d'une réduction d'impôt au titre de la construction ou l'acquisition d'un immeuble neuf, l'investisseur qui s'engage à louer nu pendant 5 ans au moins à des personnes, autre que son conjoint ou un membre de son foyer fiscal, qui en font leur habitation principale.

Le taux de la réduction est de 40% et s'impute sur 5 ans. Il est porté à 50% lorsque la durée de l'engagement de location passe de 5 à 6 ans et que le loyer et les ressources du locataire n'excèdent pas des plafonds fixés par décret (secteur intermédiaire).

Par ailleurs, le taux de la réduction d'impôt peut être majoré de 10 points lorsque le logement est situé dans une zone urbaine sensible, et de 4 points lorsque des dépenses d'équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable sont réalisées dans le logement.

La loi organise l'extinction progressive de cette réduction d'impôt pour investissement locatif (qui concerne également les souscriptions au capital de sociétés de construction de logements et aux SCPI) :

- pour les investissements engagés entre le 1er janvier 2011 et le 31 décembre 2011, le taux passe à 30% en secteur libre et 45% en secteur intermédiaire ;
- pour les investissements engagés entre le 1er janvier 2012 et le 31 décembre 2012, le taux passe à 35% en secteur intermédiaire.

La réduction d'impôt ne s'applique plus aux investissements engagés en secteur libre après le 31 décembre 2011, et en secteur intermédiaire après le 31 décembre 2012.

Sont considérés comme engagés les investissements au titre de logements que le contribuable fait construire ou acquiert neufs ou en l'état futur d'achèvement dont les permis de construire ont été délivrés.

Pour mémoire, pour les baux conclus en 2009, le loyer annuel par m<sup>2</sup> de surface habitable (charges non comprises), ne doit pas excéder 150 € dans les DOM, à Saint Martin, à Saint Barthélemy et à Mayotte, et 189 € à Saint-Pierre-et-Miquelon, en Nouvelle-Calédonie, en

Polynésie française, dans les îles Wallis et Futuna et les Terres australes et antarctiques françaises.

Ces nouvelles dispositions (propriétaire occupant, travaux de réhabilitation, investissement locatif) sont applicables pour les investissements réalisés à compter du 27 mai 2009 (date de promulgation de la loi).

Toutefois, à condition que les logements acquis ou construits soient achevés au plus tard le 31 décembre 2011, il est prévu un dispositif transitoire permettant l'application de l'ancienne réduction d'impôt pour les investissements pour lesquels un permis de construire a été délivré avant le 27 mai 2009, ou pour lesquels une promesse unilatérale d'achat, une promesse synallagmatique ou un acte d'acquisition a été conclu avant cette même date.

### **Création d'une réduction d'impôt pour les investissements dans des logements gérés par des bailleurs sociaux**

#### ► *Champ d'application*

Une nouvelle réduction d'impôt est créée pour l'acquisition ou la construction par des contribuables domiciliés en France de logements neufs.

Les logements doivent être donnés en location nue à un organisme HLM, dans les 6 mois de leur achèvement ou de leur acquisition si elle est postérieure, et pour une durée au moins égale à 5 ans. Ils peuvent également être donnés en sous-location nue ou meublée par les organismes HLM pour une durée au moins égale à 5 ans à des personnes physiques qui en font leur résidence principale.

La location est soumise au respect de plafonds de loyer et de ressources des locataires (fixés par décret en fonction notamment du nombre de personnes destinées à occuper à titre principal le logement et de la localisation de ce dernier).

Les logements peuvent être spécialement adaptés à l'hébergement de personnes âgées de plus de 65 ans ou de personnes handicapées auxquelles des prestations de services peuvent être proposées.

#### ► *Assiette et taux de la réduction d'impôt*

Elle est égale à 50% d'un montant égal au prix de revient des logements, à l'exclusion des taxes et frais d'acquisition versés et des subventions publiques reçues. Ce montant est retenu dans la limite de 2 194 € HT par m<sup>2</sup> de surface habitable et, dans le cas de logements spécialement adaptés à l'hébergement de personnes âgées de plus de 65 ans ou de personnes handicapées auxquelles des prestations de services peuvent être proposées, par m<sup>2</sup> de surface des parties communes dans lesquelles des prestations de services sont proposées.

Cette limite est indexée chaque année dans la même proportion que la variation de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice national du coût de la construction.

Un décret peut préciser la nature des sommes retenues pour l'appréciation du prix de revient.

Les dépenses de travaux retenues pour le calcul de la réduction d'impôt ne peuvent faire l'objet d'une déduction pour la détermination des revenus fonciers.

Les investissements réalisés dans le cadre de ce dispositif peuvent bénéficier d'un taux réduit de TVA (CGI : art.257, 7°, 1, c).

Enfin, il convient de noter que cette nouvelle réduction d'impôt entre dans le champ d'application des plafonnements des niches fiscales (plafonnement global et plafonnement spécifique en outre-mer), introduits par la loi de finances pour 2009 (art.40).

#### ► *Modalités de la réduction d'impôt*

La réduction d'impôt est accordée au titre de l'année d'achèvement du logement ou de son acquisition si elle est postérieure. Lorsque le montant de la réduction d'impôt excède l'impôt dû par le contribuable, le solde peut être reporté, dans les mêmes conditions, sur l'impôt sur le revenu des années suivantes jusqu'à la cinquième année incluse.

#### ► *Réduction d'impôt pour travaux de réhabilitation*

La réduction d'impôt est également ouverte au titre de l'acquisition de logements achevés depuis plus de 20 ans faisant l'objet de travaux de réhabilitation permettant aux logements d'acquies des performances techniques voisines de celles des logements neufs (travaux définis par décret). Dans ce cas, la réduction d'impôt est assise sur le prix de revient des logements majoré du coût des travaux de réhabilitation et minoré des taxes et frais d'acquisition, ainsi que des subventions publiques reçues (même assiette : cf. [modalités](#) et [taux de la réduction d'impôt](#)).

#### ► *Cession des logements*

A l'issue de la période de location (au moins égale à 5 ans), les logements sont cédés dans des conditions définies par une convention conclue entre le propriétaire et l'organisme locataire au plus tard lors de la conclusion du bail (convenant notamment du prix de cession), à l'organisme locataire ou à des personnes physiques choisies par lui et répondant aux plafonds de ressources.

Un montant correspondant au moins à 65% de la réduction d'impôt acquise est rétrocédé par le contribuable sous la forme d'une diminution des loyers versés par l'organisme locataire et d'une diminution du prix de cession.

#### ► *Période d'application du dispositif*

Cette nouvelle réduction d'impôt est applicable aux acquisitions ou constructions de logements réalisés entre le 27 mai 2009 et le 31 décembre 2017.

### **Adaptation du dispositif «Scellier» en outre-mer (art.39 / CGI : art.199 septvicies)**

La réduction d'impôt «Scellier» en faveur de l'investissement locatif est étendue et adaptée outre-mer :

- son champ d'application est étendu aux collectivités d'outre-mer (la réduction d'impôt était déjà applicable de plein droit dans les DOM) ;

- sa durée d'application est prolongée pour tous les départements et collectivités d'outre-mer ;
- son taux est majoré et les plafonds de loyer y sont adaptés.

Le bénéfice de la réduction d'impôt est prolongé pour les investissements réalisés outre-mer au cours de l'année 2013 (en métropole, le dispositif s'applique aux investissements réalisés jusqu'au 31 décembre 2012). En outre, le dispositif est ouvert jusqu'à fin 2017 aux logements loués dans le secteur intermédiaire et que le contribuable s'engage à louer plus de 9 ans (la durée de l'engagement complémentaire de location n'est pas précisée).

Pour les logements acquis ou construits et pour les souscriptions réalisées entre le 27 mai 2009 et le 31 décembre 2011, le taux de la réduction d'impôt est égal à 40%.

Pour les investissements réalisés entre le 1<sup>er</sup> janvier 2012 et le 31 décembre 2013, le taux est fixé à 35%.

Enfin, pour les investissements réalisés dans le secteur intermédiaire entre le 1<sup>er</sup> janvier 2014 et le 31 décembre 2017, le taux est également fixé à 35% dès lors que le propriétaire s'engage à ce que les logements restent loués à l'issue de la période initiale de 9 ans dans les conditions prévues en secteur intermédiaire.

#### **Participation des SA et coopératives HLM à des SCI (art.33 / CCH : L.472-1-9 et L.661-1)**

Certaines sociétés (société civile immobilière, société de placement immobilier...) ont pour but exclusif la construction dans les DOM de logements destinés à la location nue pendant une durée de cinq ans à des personnes qui en font leur habitation principale. Les contribuables domiciliés en France (métropole et outre-mer) qui souscrivent des parts ou actions dans ces sociétés bénéficient du régime fiscal «Girardin», consistant en une réduction d'impôt (CGI : art.199 undecies A).

Les sociétés anonymes et coopératives d'HLM, situées en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion, à Saint-Martin et à Mayotte, sont désormais autorisées à devenir actionnaires de ces sociétés civiles, notamment afin de leur permettre de bénéficier du nouveau dispositif de défiscalisation du logement social prévu par l'article 38 de la loi du 27 mai 2009 pour le développement économique outre-mer (cf. [«Modification du régime fiscal applicable dans le secteur du logement outre-mer»](#)).

Lors des débats parlementaires, il a également été précisé qu'il s'agissait avant tout de donner aux sociétés civiles accès aux financements privilégiés réservés aux bailleurs sociaux, comme des prêts réglementés de la Caisse des dépôts et consignations.

Trois conditions doivent être réunies :

- l'objet de ces sociétés civiles doit être la construction ou l'acquisition de logements ;
- les logements doivent être loués nus à des personnes physiques qui en font leur résidence principale ou à des SAHLM ou des SA coopératives

d'HLM qui les sous-louent à des personnes physiques qui en font leur résidence principale ;

- le loyer et les ressources du locataire ou du sous-locataire ne doivent pas excéder certains plafonds (fixés par décret).

Elles pourront ainsi vendre et, en qualité de prestataires de services, construire ou gérer des logements à usage d'habitation pour le compte de ces sociétés civiles, dans les conditions de plafonds de ressources et de loyers prévues.

#### **Extension aux DOM de mesures de réquisition des logements vacants (art.33)**

Par ailleurs, les dispositions du CCH relatives aux mesures de réquisition des logements vacants sont étendues aux DOM. Cette procédure applicable dans les communes où il existe un fort déséquilibre entre l'offre et la demande de logements, permet au préfet de réquisitionner, pour une durée variant de 1 à 6 ans, des locaux sur lesquels une personne morale est titulaire d'un droit réel lui en conférant l'usage et qui sont vacants depuis plus de 18 mois.

#### **Remise sur le marché locatif de logements indivis vacants (art. 34 et 35 / code civil : 815-7-1)**

De nombreux biens situés outre-mer relèvent du régime de l'indivision (code civil : art.815 et s.). Ce dernier se caractérise par la concurrence de droits de même nature exercés sur un même bien ou un ensemble de biens

La gestion de ces biens nécessite le plus souvent l'accord des co-indivisaires, ce qui peut constituer un blocage important, notamment concernant la mise sur le marché de logements vacants ou inoccupés. Pour pallier l'inaction de certains indivisaires, un indivisaire titulaire d'au moins deux tiers des droits indivis peut effectuer les actes d'administration relatifs aux biens indivis, mais aussi conclure et renouveler les baux autres que ceux portant sur un immeuble à usage agricole, commercial, industriel ou artisanal (loi du 23.6.06 portant réforme des successions et des libéralités). Il doit néanmoins, dans ce cas et sous peine d'inopposabilité, en informer les autres indivisaires.

Poursuivant ces assouplissements, le champ des actes pouvant être accomplis par l'un des indivisaires sans l'accord des autres est étendu à la réalisation de travaux d'amélioration, de réhabilitation et de restauration de l'immeuble indivis, ainsi qu'à la possibilité d'accomplir les actes d'administration et les formalités de publicité ayant pour seul objet de le donner à bail à titre d'habitation principale (par exemple : signature d'un mandat avec un professionnel de l'immobilier pour la recherche de locataires ou conclusion du contrat de bail lui-même).

- l'immeuble indivis doit être à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel ;
- l'immeuble doit être vacant et être inoccupé depuis plus de 2 années civiles ;

- les travaux, actes et formalités engagés doivent avoir pour seul objet de mettre en location le logement à usage d'habitation principale ;
  - l'indivisaire doit avoir été désigné mandataire successoral dans les conditions prévues aux articles 813-1 et suivants du code civil.
- Par ailleurs, afin de permettre la sortie des situations d'indivision, est créé un groupement d'intérêt public dont l'objet est de reconstituer les titres de propriété des biens fonciers et immobiliers qui en sont dépourvus (art.35).

**Aménagements des règles dans la zone des «cinquante pas géométriques» (art.43, 45, 46 et 47 / CGPPP : L.5112-4-1 ; CU : L.156-4 ; CGI : art.1609 C et D)**

Le littoral ultra-marin fait l'objet d'un régime particulier de protection. Ainsi, dans la zone dite des «cinquante pas géométriques», les terrains font partie du domaine public de l'Etat, sauf exception, et doivent être préservés d'une extension de l'urbanisation. Cette zone est constituée par une bande de terrain délimitée dans les départements de la Réunion, de la Guadeloupe et de la Martinique et présentant une largeur de 81,20 mètres à partir du rivage de la mer (CGPPP : L.5111-2). Afin de protéger les espaces naturels et règlementer l'urbanisation sur le littoral outre-mer, les parcelles de terrains concernées se voient appliquer un statut juridique particulier et des conditions particulières d'appartenance au domaine public maritime.

- ▶ *Déclassement de terrains libres situés dans la zone des «cinquante pas géométriques»*  
Aujourd'hui, au sein des zones urbaines de la zone des 50 pas géométriques, deux régimes spécifiques de déclassement sont applicables :
  - les parcelles peuvent être déclassées en vue d'être cédées à titre gratuit pour des opérations d'intérêt général. Les cessions aux communes et organismes d'habitat social doivent «avoir pour but la réalisation par la commune d'opérations d'aménagement social ou la réalisation par les organismes compétents d'opération d'habitat social» (CGPPP : L.5112-4) ;
  - les parcelles peuvent être déclassées lorsqu'elles accueillent des constructions privées. Ce régime de cession n'est applicable qu'en Martinique et en Guadeloupe et est limité aux occupants qui y ont édifié ou fait édifier, avant le 1<sup>er</sup> janvier 1995, des constructions à usage d'habitation ou affectées à l'exploitation d'établissements à usage professionnel.Or, certaines parcelles libres de toute occupation ne pouvant pas être cédées à des personnes privées, ne le sont pas non plus à des personnes publiques car elles ne sont pas adaptées à la réalisation d'opérations d'aménagement social ou d'habitat social. Cette disposition vise à permettre, à titre subsidiaire, le déclassement de terrains non occupés, situés dans les parties déjà urbanisées du littoral protégé, afin qu'ils puissent être vendus à toute personne physique ou morale. Actuellement, ils ne peuvent l'être qu'aux communes et opérateurs de logements sociaux. Cette possibilité est encadrée :

- les cessions ne doivent pas empêcher l'aménagement d'espaces naturels ouverts présentant le caractère de coupures d'urbanisation entre les zones urbanisables, ni concerner des plages, espaces boisés, parcs ou jardins publics, et doivent respecter la délimitation prévue par le PLU ;
- les cessions ne pourront concerner que les terrains libres et délimités comme tels par les agences des cinquante pas géométriques ;
- cette possibilité de cession n'est ouverte que dès lors que les acquéreurs potentiels (commune ou organisme d'habitat social) n'ont pas demandé la cession dans un délai de 6 mois à compter d'une mise en demeure adressée par le préfet.

▶ *Urbanisation des secteurs situés dans la bande littorale*  
Les secteurs occupés par une urbanisation diffuse situés dans la bande littorale (CU : L.156-2) et à proximité des parties actuellement urbanisées de la commune, peuvent désormais être affectés à des programmes de logement à caractère social (art.46 / CU : L.156-4). Cette disposition vise à élargir l'offre de foncier pour les logements sociaux et faciliter la restructuration urbaine de ces secteurs, au sein desquels seule était autorisée, jusqu'à présent, la création d'équipements collectifs, de commerces, de structures artisanales, et d'équipements touristiques et hôteliers.

▶ *Agences des «cinquante pas géométriques» chargées de la gestion des zones littorales urbanisées*  
La durée de mission des agences créées en Guadeloupe et en Martinique pour la mise en valeur des espaces urbains de la zone des «cinquante pas géométriques» peut être prolongée par décret et pour une durée de 5 ans renouvelable deux fois (art.45). Il est également prévu un relèvement et une indexation du plafond de la taxe spéciale d'équipement (CGI : art.1609 C et 1609 D) qui constitue la principale source de financement de ces agences : celui-ci passe de 1.525.000 € à 1.700.000 € (art.47). A compter de l'année 2010, ce plafond sera indexé chaque année sur la limite supérieure de la première tranche du barème de l'impôt sur le revenu.

**Caution / suppression de l'exigence de domiciliation (art.55 / code civil : art.2295)**

Le débiteur obligé à fournir une caution doit en présenter une qui ait la capacité de contracter, qui ait un bien suffisant pour répondre de l'objet de l'obligation, et dont le domicile soit dans le ressort de la cour d'appel où elle doit être donnée (code civil : art.2295).

Cette dernière condition pèse plus particulièrement sur les français originaires d'outre-mer qui s'installent en métropole et, faute de caution, se voient refuser des prêts ou des logements. Cette difficulté avait déjà été prise en compte en matière de baux d'habitation : ainsi, la loi engagement national pour le logement (loi ENL du 13.7.06) a supprimé cette exigence de domiciliation en modifiant l'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989 relatif au cautionnement dans les baux d'habitation.

Pour autant, les dispositions générales issues du code civil régissant le cautionnement demeurent applicables aux autres types de contrats.

C'est pourquoi la mention selon laquelle la caution doit avoir son domicile dans le ressort de la Cour d'appel dans lequel elle est demandée est supprimée. En outre, le créancier ne peut plus refuser la caution d'un débiteur au motif que celle-ci ne réside pas dans le ressort de la Cour d'appel dans lequel elle est demandée.

#### **Renforcement de la procédure de déclaration de parcelle en état d'abandon (art.36 / CGCT : L.2243-3)**

Il existe une procédure consistant pour le maire, après avoir constaté par un procès-verbal définitif l'état d'abandon manifeste des terrains, de saisir le conseil municipal permettant à celui-ci de recourir à l'expropriation au profit de la commune (CGCT : L.2243-3).

Dans les départements d'outre-mer, de nombreux terrains sont laissés à l'abandon. Mais la procédure tendant à la déclaration d'état d'abandon manifeste est, dans la pratique, souvent interrompue. Pour atténuer ces difficultés, le dispositif est renforcé : dès lors que la procédure aura déjà été interrompue au moins deux fois au cours des cinq années précédentes sans que les propriétaires aient mis fin à l'abandon, elle pourra être poursuivie sans être bloquée par la simple manifestation de l'intention des propriétaires de mettre fin à l'état d'abandon.

Les parcelles concernées devront être situées en tout ou partie, dans le périmètre d'un quartier ancien dégradé (loi MLE du 25.3.09 : art.25).

#### **Rapport sur l'état du marché locatif (art.37)**

La disposition prévoit que l'Etat remette chaque année au Parlement, au plus tard le 1<sup>er</sup> octobre, un rapport relatif à la situation du marché du logement dans les DOM et COM (collectivités outre-mer) comprenant des informations relatives au niveau des loyers constatés.

#### **Extension du champ de compétence de l'Anah à Mayotte et à Saint-Pierre-et-Miquelon (art.42 / CCH : L.371-5)**

La compétence de l'Agence nationale de l'habitat (Anah), établissement public administratif dont la mission est d'aider à la rénovation du parc privé de logements, est étendue à Mayotte et à Saint-Pierre-et-Miquelon à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2010. Jusqu'à présent, les dispositions relatives à l'Anah étaient applicables aux seuls DOM. Un décret doit préciser les conditions d'application de cette disposition.

#### **Suppression du statut des conservateurs des hypothèques**

(communication du ministre du Budget : 10.6.09)

Eric Woerth, ministre du Budget, a présenté une communication au Conseil des ministres du 10 juin dernier sur la suppression du statut des conservateurs des hypothèques.

Les conservateurs des hypothèques dirigent les 350 conservations des hypothèques qui sont réparties sur tout le territoire et assurent le service public de la publicité foncière, notamment en tenant le registre officiel des propriétés immobilières et de certains droits attachés - dont les hypothèques -, ainsi qu'une activité fiscale liée à l'immobilier.

Les règles régissant les conservateurs des hypothèques, créées par un Edit de Louis XV, ne sont plus adaptées et leur obsolescence est depuis longtemps dénoncée. A titre d'exemple, les conservateurs des hypothèques sont rémunérés par les usagers en fonction des prix constatés lors des transactions immobilières.

Cette réforme s'inscrit dans le cadre de la révision générale des politiques publiques (RGPP) et de la création de la Direction générale des finances publiques (DGFIP) en avril 2008 qui a fusionné la Direction générale des impôts (DGI) et la Direction générale de la comptabilité publique (DGCP).

Les décisions suivantes ont été arrêtées :

- à compter de 2012, plus aucune nomination de conservateurs des hypothèques n'interviendra ;
- les responsables des conservations des hypothèques seront dotés d'un statut rénové et clarifié - chef de service de la publicité foncière, qui obéira aux règles générales de la fonction publique ;
- la rémunération des chefs de services de la publicité foncière sera fondée sur des grilles de rémunération comme pour le reste de la fonction publique, ainsi que sur une part liée à la performance, notamment au titre de la qualité du service rendu aux usagers.

La réforme du statut est une nouvelle étape de la modernisation des conservations des hypothèques, qui ont dématérialisé leurs procédures et réalisé de ce fait de très importants gains de productivité.

#### **Séparation de concubins / construction sur le terrain d'un concubin / indemnisation (Cass. Civ III : 29.4.09)**

Les magistrats apportent une réponse concrète à une question qui se pose fréquemment, en pratique, à l'occasion de la séparation de concubins.

Lorsqu'un prêt contracté par deux concubins a financé la construction d'une maison sur le terrain appartenant à l'un d'eux, et que ce dernier, propriétaire du terrain, décide de conserver la maison suite à la séparation du couple, l'autre a droit à une indemnisation sur le fondement de l'article 555 du code civil.

Cette disposition prévoit la possibilité pour le tiers qui participe à la construction d'un ouvrage sur le terrain d'autrui d'être indemnisé selon une formule précise, si le propriétaire du fonds souhaite conserver le terrain.

En l'espèce, est considérée comme un tiers évincé justifiant un droit à indemnisation la personne qui quitte une maison située sur le terrain de son concubin et dont la construction a été financée conjointement.

Les magistrats ajoutent que la bonne ou mauvaise foi du concubin n'a aucune incidence sur l'application de l'article 555 du code civil.

Cette solution d'équité permet de régler les situations qui correspondent aux cas les plus fréquents, où aucune convention d'indivision n'a été signée entre les concubins. La liquidation des biens est alors rendue moins difficile dès lors que les textes prévoient une formule de calcul clairement définie.

Bien entendu, cette règle n'est valable que dans le cas où l'un des concubins a fait le choix de conserver la construction.



---

## COLLECTIVITES LOCALES

---

### **Pass-Foncier® / versement des subventions aux collectivités**

**territoriales** (circulaire du 11.6.09 : publication à venir)  
Le dispositif Pass-Foncier® repose sur l'existence d'une aide locale à l'accession à la propriété accordée par une

collectivité territoriale. Celle-ci peut prendre la forme d'une subvention directe aux accédants ou d'une bonification à un établissement de crédit permettant l'octroi d'un prêt à des conditions favorables. Ces collectivités qui accordent des aides peuvent bénéficier d'une subvention de l'Etat (décret du 20.5.09 : JO du 24.5.09). La circulaire détaille les modalités de versement de cette subvention. Elle rappelle les différentes étapes de la demande de versement en précisant que ce dernier ne s'effectue qu'à la demande des collectivités territoriales ou de leurs groupements. Le service instructeur n'est ainsi pas tenu d'identifier les collectivités qui auraient pu prétendre à un versement mais ne l'ont pas demandé. Elle apporte également quelques recommandations portant sur les critères d'octroi des aides : intérêt public local, respect du principe d'égalité,... (sur ce point : cf. [Etude de l'ANIL «La sécurité juridique des politiques d'aides à l'accession des collectivités locales », août 2008](#)). Enfin, la circulaire explique comment calculer le montant de la subvention à travers de nombreux exemples.



## PROPOSITIONS PROJETS

### **La participation du locataire aux travaux d'économie d'énergie réalisés par le bailleur**

La loi MLE du 25 mars 2009 (art.119) a prévu qu'une contribution financière en sus du loyer et des charges peut être demandée au locataire lorsque le bailleur a réalisé dans le logement loué, ou dans les parties communes de l'immeuble, des travaux d'économies d'énergie.

Cette contribution peut être demandée au locataire au titre du partage des économies de charges à partir de la date d'achèvement des travaux, sous certaines conditions cumulatives :

- les travaux bénéficient directement au locataire ;
- l'exécution des travaux est justifiée au locataire ;
- soit un ensemble de travaux a été réalisé dans le logement, soit le logement atteint, après travaux, un niveau minimal de performance énergétique.

Cette participation financière est indiquée sur l'avis d'échéance et la quittance remise au locataire. Elle est doublement limitée :

- dans sa durée : elle ne pourra plus être versée au-delà de quinze années ;
- dans son montant qui est fixe et non révisable : elle ne peut être supérieure à la moitié du montant de l'économie d'énergie estimée.

Des projets de décrets pour le parc privé et le parc public qui doivent être prochainement soumis au Conseil d'Etat prévoient les conditions d'application de cette participation, notamment la liste des travaux éligibles à réaliser, les niveaux minimaux de performance énergétique à atteindre, ainsi que les modalités d'évaluation des économies d'énergie, de calcul du montant de la participation demandée au locataire du logement et de contrôle de ces évaluations après travaux (décrets et arrêtés à paraître).



## FENETRE SUR...

---

 LES ACTEURS
 

---

**Secrétariat d'Etat au logement et à l'Urbanisme**

Le logement et l'urbanisme sont à nouveau réunis en un même portefeuille confié à **Benoist Apparu**, secrétaire d'Etat, auprès de **Jean Louis Borloo**, ministre d'Etat, ministre de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement durable et de la Mer, en charge des Technologies vertes et des Négociations sur le climat.

**Alain Lecomte**, est directeur de cabinet de Benoist Apparu. Il était précédemment directeur de cabinet de Christine Boutin.

Sont conseillers techniques : **Didier Bellier-Ganière** et **Mathieu Créau**.

**Fabien Métayer** est chef de cabinet.

**AQC** : au moment où l'Agence Qualité Construction voit ses missions élargies notamment dans le domaine du développement durable et la réhabilitation du bâti ancien, **Jacques Jessenne**, directeur général délégué de Socotec-Sa, centralien, succède à la présidence de l'AQC à Yves Le Sellin.

**CNL** : **Serge Incerti Formentini**, ancien secrétaire confédéral, a été élu président de la Confédération nationale du logement ; il succède à Jean-Pierre Giacomo qui présidait la CNL depuis 24 ans.

**FPC** : **Marc Pigeon** a été élu le 25 juin, président de la Fédération des Promoteurs Constructeurs de France. Président-directeur général du Groupe Roxim dont le siège est à Montpellier, Marc Pigeon a déjà présidé la FPC de 2003 à 2006 ; il succède à Jean-François Gabilla, qui présidait la FPC depuis 2006 et qui ne se représentait pas.

**Ordre des géomètres-experts** : **Pierre Bibollet** a été réélu le 17 juin président de l'Ordre des géomètres-experts ; géomètre-expert DPLG, à Thônes, Haute-Savoie, il préside l'ordre depuis juin 2007.

**SNAL** : **Pascale Poirot**, présidente de la chambre régionale Ile-de-France / Picardie depuis 2003, a été élue présidente du Syndicat National des Aménageurs Lotisseurs, succédant ainsi à Dominique de Lavenère qui présidait aux destinées du syndicat depuis 2000.

---

 LES INSTITUTIONS
 

---

**Nouvelle organisation de l'ADEME**

(décret du 28.5 : JO du 30.5.09)

La représentation de l'Etat au sein de l'ADEME est renforcée ; il dispose désormais de 10 sièges sur vingt six au conseil d'administration, au lieu de sept antérieurement.

Le préfet de région devient le délégué régional de l'Agence pour ce qui est de son action dans la région.

A ce titre, il préside le comité régional d'orientation et la commission régionale des aides. Il veille à la cohérence et à la coordination des actions de l'agence conformément au contrat d'objectifs à caractère pluriannuel signé avec le président de l'ADEME.

Pour la mise en œuvre de ses missions, l'ADEME dispose dans chaque région d'une direction régionale chargée de mettre en œuvre, sous l'autorité du président, l'action territoriale de l'agence. Les directions régionales peuvent se voir confier des missions à caractère national ou interrégional.

Les décisions d'attribution des concours financiers soumis à l'avis de la commission régionale (dont la composition et les modalités de fonctionnement sont précisées) sont prises par le président de l'agence et non plus par le délégué régional

Pour entreprendre des actions conjointement avec les collectivités territoriales, l'Agence conclut des conventions de programme signées par le président de l'ADEME et cosignées par le préfet de région, après avis de la commission nationale ou de la commission régionale des aides en fonction du montant global des opérations envisagées.

Un comité régional d'orientation examine l'articulation entre les actions régionales des services de l'Etat et celles de l'agence ainsi que l'état d'avancement des actions contractualisées entre l'agence et les collectivités territoriales ; présidé par le préfet de région, il comprend les préfets de département, le directeur régional de l'agence, les autres membres de la commission régionale des aides, ainsi que le président du conseil régional et les présidents des conseils généraux ou leur représentant.

**CEQUAMI / nouveaux constructeurs certifiés NF**

8 nouveaux constructeurs de maisons individuelles se sont engagés dans le processus de qualité globale et/ou environnementale certifié NF :

- 3 constructeurs ont été admis à la certification NF Maison Individuelle ;
- 1 constructeur a été admis simultanément à la certification NF Maison Individuelle et à son option démarche HQE® ;
- 4 constructeurs, déjà titulaires de la certification NF, ont été admis à l'option démarche HQE®.

Au 7 juillet 2009, 142 constructeurs sont ainsi certifiés sur toute la France, dont 81 également titulaires de l'option Démarche HQE®. La liste des constructeurs certifiés est

consultable sur le site de Cequami : [www.mamaisoncertifiee.com](http://www.mamaisoncertifiee.com).



## EDITION

### **ANIL/FNARS : aide à la rédaction d'un contrat de séjour en centre d'hébergement d'insertion**

Au moment où la circulaire du 5 mars 2009 pour le plan de relance relative à l'hébergement souligne la nécessité de transformer les locaux d'hébergement en vue d'assurer le respect de la dignité, l'intimité et la sécurité des personnes accueillies, de revisiter les règlements intérieurs des établissements et de revoir les modalités de prise en charge, l'ANIL vient de réaliser dans le cadre d'un groupe de travail sur «les statuts précaires d'occupation» et en partenariat avec la FNARS (Fédération nationale des associations d'accueil et de réinsertion sociale), une formule pouvant aider à la rédaction d'un contrat de séjour en centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS). Pour chaque clause à mentionner au contrat, des formules de rédaction sont proposées avec des observations et recommandations.

Ce document est disponible dans les ADIL et sera complété, courant septembre 2009, d'un guide à l'élaboration du règlement de fonctionnement pour les CHRS.

### **INSEE : résultats du recensement**

Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2009, l'Insee met sur son site [www.insee.fr](http://www.insee.fr) de très nombreux résultats statistiques du recensement 2006.

### **AQC : nouveaux guides pour prévenir les désordres dans la construction**

L'agence Qualité Construction a publié plusieurs nouveaux titres destinés à améliorer la qualité des constructions :

- ▶ *A l'intention des particuliers*
  - «*Bien faire construire sa maison bois*», un document-guide réalisé avec le concours des professionnels de la construction bois, des représentants des centres techniques et des usagers, des entrepreneurs, artisans, et experts construction.
  - «*Faire construire sa maison : les idées reçues, les erreurs à éviter*», plaquette éditée en liaison avec l'Institut National de la Consommation pour aider les maîtres d'ouvrage à suivre un parcours judicieux :
    - Comment choisir un bon terrain ?
    - Comment choisir un bon professionnel ?

- Comment définir son projet ? L'essentiel avant de rencontrer le professionnel (des règles de l'art au devis descriptif).
- Combien de temps pour le chantier : délais incompressibles et planning.
- Quand visiter le chantier ?
- Les causes de certains sinistres fréquents.
- La fin du chantier : une étape à aborder avec méthode et précaution.

La qualité de réalisation dépend, en effet, aussi étroitement du maître d'ouvrage dont les choix influent de manière importante sur la qualité finale de son patrimoine.

▶ *A l'intention des professionnels* : Isolation thermique par l'extérieur : «Système enduit sur isolant sur façade existante» : si la technique de l'isolation thermique par l'extérieur existe depuis de nombreuses années, elle connaît aujourd'hui un essor important, logiquement lié au développement durable. Permettant de traiter l'enveloppe même du bâtiment, elle limite les ponts thermiques, protège les façades des variations climatiques, et permet d'intervenir facilement dans le cadre de la rénovation. Elle implique toutefois de respecter les règles de l'art pour assurer efficacement sa mission d'isolation et éviter les désordres. C'est la raison de la publication de ce «Mémo chantier®» destiné aux professionnels, maçons, façadiers, bardeurs, professionnels spécialisé en rénovation.

L'ensemble de ces nouveaux guides sont téléchargeables sur le site de l'AQC [www.qualiteconstruction.com](http://www.qualiteconstruction.com) ; les guides grand public, gratuits, sont également disponibles dans les ADIL.

Date de publication : 21 juillet 2009

N° ISSN : 09996-4304

Directeur de la publication : Bernard Vorms

Comité de rédaction : Isabelle Couëtoux du Tertre, Marie Armenak, Jean Bosvieux, Lilas Bousseksou, Béatrice Herbert, Nicole Maury, Sylvie Merlin, Antonin Ollivier, Sandrine Zerbib