

**Juillet
2006**

ANIL
HABITAT
ACTUALITE



ETUDE

ENGAGEMENT NATIONAL POUR LE LOGEMENT / ENL
(loi du 13 juillet 2006 : JO du 16 juillet 2006)

Avec le concours de l'Observatoire des pratiques
du Conseil National de l'Habitat

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

LOI PORTANT ENGAGEMENT NATIONAL POUR LE LOGEMENT

La loi portant engagement national pour le logement constitue le principal volet législatif du pacte national pour le logement qui intègre, notamment, la loi de programmation et d'orientation pour la ville et la rénovation urbaine et la loi de programmation pour la cohésion sociale¹.

La loi ENL vise à augmenter la production de terrains constructibles, encourager les maires à construire, développer l'accession à la propriété et l'offre de logements en location à loyer maîtrisé et décents, lutter contre l'habitat indigne et faciliter le logement des personnes défavorisées.

Comme la plupart des dernières grandes lois sur le logement, le texte comprend non seulement des mesures juridiques, mais un grand nombre de dispositions fiscales ou financières.

De 11 articles dans le projet initial soumis le 26 novembre 2005 en première lecture au Sénat, le texte est passé à 112 articles à l'issue de la seconde lecture par l'Assemblée Nationale le 6 juin dernier ; c'est dire que la loi ENL qui reprend certaines dispositions du projet « Habitat pour tous » lancé en 2003 a été largement étoffée par les deux assemblées lors des navettes (plus de 1000 amendements pour chacune des deux chambres).

Trois ordonnances (transformation des sociétés anonymes de crédit immobilier ; transformation des offices HLM et OPAC en offices publics de l'habitat ; habitat indigne) et une quarantaine de décrets d'application sont attendus.

Une circulaire de la DGUHC, prévue dans le courant de l'été, précisera les conditions d'entrée en application de la loi.

Ordonnée en trois titres subdivisés au total en une quinzaine de chapitres, la loi ENL touche l'ensemble du spectre du logement : l'urbanisme, l'accession sociale à la propriété, l'investissement locatif, la lutte contre l'insalubrité, l'accès au parc locatif social, la modernisation des statuts des bailleurs sociaux, l'ANAH, l'accès au logement notamment pour les personnes défavorisées, les rapports locatifs, la copropriété, l'information des acquéreurs sur la qualité des biens, l'exercice de certaines professions immobilières...le secteur privé comme le secteur public sont concernés. Elle clarifie le régime fiscal de la location-accession et innove notamment, avec la création de sociétés civiles immobilières d'accession progressive à la propriété, d'un régime de vente d'immeuble à rénover ou encore la mise en place de règles spécifiques pour les résidences services en copropriété.

Soulignons les principales mesures qui intéressent plus directement les particuliers :

Urbanisme, offre foncière: la ratification avec quelques modifications de l'ordonnance du 8 décembre 2005 de simplification du droit des autorisations d'urbanisme qui comporte des mesures de réduction du nombre des autorisations et de simplification des procédures ; l'amélioration de la sécurité juridique des autorisations d'urbanisme avec la limitation du délai de retrait de l'administration, une modification du pouvoir des juges, la limitation des recours des associations, la modification du régime de l'action en démolition exercée par les tiers.... Par ailleurs, la transmission gratuite par l'administration fiscale aux propriétaires faisant l'objet d'une expropriation, des données relatives à la valeur vénale des terrains.

D'autres mesures qui ne sont pas détaillées ici concernent directement les collectivités locales : des dispositions visant à faciliter la réalisation de logements sur les terrains de l'Etat ; l'obligation d'élaborer un plan local de l'habitat dans les communautés de communes à partir d'un certain seuil ; la fusion du droit de priorité et du droit de préemption urbain des communes et établissements publics de coopération intercommunale, en cas d'aliénation d'immeubles situés sur leur territoire et appartenant à l'Etat.

Ce volet urbanisme s'accompagne de mesures fiscales pour inciter les communes à construire ou libérer des terrains constructibles : faculté pour les communes d'ici le 31 décembre 2006 de majorer la taxe foncière sur les propriétés non bâties ; majoration de la taxe locale d'équipement ; faculté pour les communes d'instituer une taxe forfaitaire lors de la cession à titre onéreux de terrains nus devenus constructibles du fait de leur classement par le plan local d'urbanisme ou la carte communale (cf. p. 3 à 9). Par ailleurs, une amélioration des exonérations de TFPB est prévue pour les organismes HLM qui construisent en respectant des critères de qualité environnementale d'ici le 31 décembre 2009 (date de la fin du plan de cohésion sociale).

Accession sociale à la propriété : la majoration du prêt à 0 % pour les ménages à revenus modestes qui construisent ou achètent un logement neuf dans une collectivité territoriale qui accorde elle-même une aide à l'accession ; l'application d'un taux de TVA réduit aux opérations d'accession sociale dans les quartiers de rénovation urbaine ; la création de sociétés civiles immobilières d'accession progressive à la propriété ; l'assouplissement des conditions de vente des logements sociaux à leurs occupants et du bail à construction (cf. p. 9 à 12).

Investissement locatif et offre de logements : pour les opérations en neuf : le recentrage du dispositif Robien qui ne peut plus être prorogé et la création du « Borloo populaire », dispositif d'amortissement plus favorable en contrepartie de conditions plus strictes, notamment de revenus du locataire ; la déduction spécifique du revenu foncier pour les bailleurs qui

¹ Respectivement loi du 1.8.03 et loi du 18.1.05.

conventionnent leur logement sans pour autant avoir effectué des travaux ; l'élargissement du rôle de l'ANAH qui devient l'Agence nationale de l'habitat ; l'incitation à la location (conventionnement privé sans travaux, avantages fiscaux pour limiter la vacance) ; la remise sur le marché des logements vacants situés au-dessus des commerces ; la possibilité pour les sociétés d'économie mixte de faire des locations directes en meublé à destination des étudiants ; la faculté pour le préfet de pallier la carence des collectivités locales qui ne respecteraient pas les 20 % de logements sociaux (cf. p. 13 à 18).

Accès au logement et rapports locatifs : la modification des conditions d'attribution de logements sociaux ; la réforme du supplément de loyer de solidarité pour inciter à la mobilité dans le parc social (cf. p. 18 à 21).

De nouvelles clauses réputées non écrites dans les baux d'habitation ; le recours à la commission de conciliation en cas de litiges portant sur la décence d'un logement ; la possibilité de déroger par accord collectif à la liste des charges récupérables pour certains travaux et de répercuter sur le locataire les travaux d'entretien et de dégagement de l'ascenseur ; la réforme des règles relatives à la transmission des baux loi de 48 aux héritiers ; l'aménagement des sorties de conventionnement de certains patrimoines ; la modification du régime de protection des occupants des logements-foyers (cf. p. 21 à 24).

Logement des personnes en difficulté : la lutte contre les logements insalubres avec notamment à titre expérimental, l'institution d'une « déclaration de louer » préalable à la mise en location dans les communes qui l'auront décidée ; la création dans le cadre des plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées d'observatoires de l'habitat indigne ; l'interdiction des coupures d'énergie pendant la période hivernale pour les ménages en difficulté ; des avantages fiscaux pour les structures d'hébergement temporaire et d'urgence ; la réalisation de résidences hôtelières à vocation sociale (cf. p. 24 à 29).

Copropriété : l'assouplissement des règles de majorité pour les travaux de sécurité dans les immeubles ; le report au 1^{er} janvier 2007 de l'entrée en vigueur des nouvelles obligations comptables et la dispense pour les petites copropriétés de l'obligation d'une comptabilité en partie double ; la définition des frais de recouvrement d'une créance imputable au seul copropriétaire débiteur ; la facturation des frais liés à l'établissement de l'état daté au copropriétaire vendeur ; l'institution d'un statut spécifique aux copropriétés résidences-services (cf. p. 29 à 30).

Vente d'immeubles : la création du contrat de vente d'immeuble à rénover inspiré de la vente en l'état futur d'achèvement ; la substitution du délai de rétractation au délai de réflexion, sauf lorsque l'acte authentique n'est pas précédé d'un avant-contrat (contrat préliminaire ou promesse synallagmatique ou unilatérale) et

la possibilité expressément prévue par la loi pour le professionnel mandaté, de remettre l'acte directement à l'acquéreur ; l'obligation de fournir un état de l'installation intérieure d'électricité lorsque celle-ci a plus de 15 ans et l'extension de l'état de l'installation de gaz, que celui-ci soit naturel ou non ; la mise en place d'un contrôle technique dans les zones exposées à un risque sismique ou cyclonique (cf. p. 30 à 33).

Politiques locales de l'habitat : l'instauration et le renforcement des documents cadres – plan départemental et local de l'habitat, études de cadrage (cf. p. 33).

Organismes de logement social : un nombre important de dispositions qui ne sont pas toutes développées dans ce bulletin, concernent le statut des organismes de logement social et leurs activités (cf. p. 33 à 34).

Mesures diverses : des aménagements à l'exercice de la profession d'agent immobilier ou d'administrateur de biens, des dispositions concernant ce que l'on a qualifié de « qualité de l'habitat » ou encore une aide exceptionnelle pour les dégâts causés par la sécheresse de 2003, figurent dans cette rubrique (cf. p. 35 à 36).

NB : Chaque thème est suivi du numéro d'article de la loi ENL et de sa codification. L'abréviation CCH est utilisée pour le code de la construction et de l'habitation.



URBANISME ET OFFRE FONCIERE

Permis de construire, d'aménager et de démolir / délais de retrait

(ENL : art. 3 / code de l'urbanisme : L.424-5)

L'administration dispose du pouvoir de retirer, c'est-à-dire d'annuler rétroactivement sans intervention du juge, les décisions qu'elle a prises, dès lors qu'elle considère celles-ci illégales. Cette faculté de retrait de l'administration est soumise à des conditions de délais, lesquels varient selon que la décision retirée a été obtenue de manière expresse ou tacite. En matière de permis de construire cela se traduit par le fait que lorsqu'il est tacite, l'administration dispose de deux mois pour le retirer à compter de son affichage en mairie et sur le terrain et également pendant toute la durée d'un éventuel contentieux ; en revanche, lorsqu'il est exprès, l'administration ne peut le retirer que dans les quatre mois qui suivent le jour de la décision.

Dans le cadre de la ratification de l'ordonnance du 8 décembre 2005, la loi prévoit d'harmoniser le délai de retrait des permis de construire, d'aménager et de démolir. Ce délai est fixé à trois mois suivant la date de la décision. La condition d'illicéité demeure. Pour mémoire, suivant le droit commun, les autorisations obtenues par fraude peuvent être retirées à tout moment. L'ordonnance du 8 décembre 2005 ôte, quant à elle, la faculté pour l'administration de retirer une décision de non opposition à déclaration préalable.

La loi précise que le permis ne pourra être retiré que sur demande explicite de son bénéficiaire. Cette précision vise à faire échec à une jurisprudence du Conseil d'Etat en vertu de laquelle, le dépôt d'une demande de permis de construire modificatif pouvait être interprété comme valant demande implicite de retrait du premier permis et demande d'un second totalement nouveau. Le gros inconvénient dans ce cas, était de déclencher de nouveaux délais de recours contentieux susceptibles de mettre en danger l'ensemble de l'opération et, d'un point de vue théorique, cette jurisprudence permettait à certains de soutenir qu'il était impossible pour une même personne de disposer de plusieurs permis en cours de validité sur une même unité foncière.

Ces dispositions entrèrent en vigueur en même temps que l'ordonnance, du 8 décembre 2005, c'est-à-dire à une date déterminée par décret (à paraître), et au plus tard le 1^{er} juillet 2007.

Constructions régulièrement édifiées / sécurisation

(ENL : art. 10 / code de l'urbanisme : L.480-13)

Jusqu'ici, la réalisation d'une construction conformément à un permis de construire devenu définitif n'apporte qu'une sécurité relative à son propriétaire ou à son acquéreur. En effet, un tiers lésé peut saisir le juge civil d'une action en démolition fondée sur le non-respect des règles d'urbanisme (y compris lorsqu'il s'agit d'une simple règle permissive, cf. Cass. Civ. III : 21.3.01), pendant un délai de 5 ans après l'achèvement des travaux ; à cette occasion, le juge civil saisit le juge administratif d'une question préjudicielle en déclaration d'illégalité susceptible d'aboutir à la remise en cause de la légalité du permis.

Reprenant la proposition du rapport Pelletier, il est dorénavant prévu que le propriétaire ne peut être condamné à démolir par un tribunal civil que si :

- le permis de construire a été annulé, préalablement à la saisine du juge judiciaire, pour excès de pouvoir par la juridiction administrative,
- l'action en démolition a été engagée dans un délai maximal de deux ans qui suit la décision devenue définitive de la juridiction administrative.

Désormais, le caractère définitif du permis de construire assure au propriétaire le caractère pérenne de sa construction, sauf action en démolition fondée sur une violation du droit de propriété ou d'une servitude de droit privé, puisque rappelons-le, le permis de construire ne vise qu'à contrôler le respect des règles d'urbanisme et est délivré sous réserve du droit des tiers.

Cette disposition ne s'applique qu'aux constructions édifiées conformément à un permis de construire. Pour les constructions édifiées sans permis ou en contradiction avec celui-ci, il reste possible d'agir dans un délai de dix ans à compter de l'achèvement des travaux.

Par ailleurs, la loi aménage les délais de prescription de l'action civile à l'encontre « du constructeur » ayant pour but l'allocation de dommages-intérêts. Ce délai d'action est réduit à 2 ans à compter de l'achèvement des travaux lorsque la construction a été édifiée

conformément à un permis de construire. Dans cette hypothèse, la saisine du juge administratif à l'initiative du juge judiciaire dans le cadre d'une question préjudicielle en déclaration d'illégalité reste possible.

On peut cependant s'interroger quant à la portée du texte, dans la mesure où il protège « le constructeur » sans autre précision. Doit-on entendre « le maître de l'ouvrage resté ou non propriétaire » ou « les constructeurs au sens du droit de la construction », c'est-à-dire, les locataires d'ouvrage ayant conclu un contrat d'entreprise avec le maître de l'ouvrage ? Il semble qu'il convient de retenir la première proposition. Pour autant, les travaux parlementaires étant muets sur ce point, il conviendra d'être attentif aux premières décisions judiciaires.

L'ensemble de ces dispositions ne concernera que les travaux achevés postérieurement à la date de publication de la loi. Les constructions réalisées avant cette date restent soumises au régime antérieur.

Construction irrégulièrement édifiée / prescription administrative

(ENL : art. 9 / code de l'urbanisme : L.111-12)

Les travaux réalisés sur une construction édifiée sans autorisation préalable ou de manière non conforme à l'autorisation ne pouvaient être autorisés sans régularisation préalable des constructions édifiées irrégulièrement, y compris vingt ou trente ans après leur réalisation (CE : 9.7.86, Thalamy). Ainsi, des extensions, même de petite taille, ou des travaux de sécurisation ne pouvaient être autorisés, dès lors que la régularisation des constructions anciennes était impossible au regard des règles en vigueur au jour de la demande d'autorisation.

Reprenant partiellement une proposition du rapport Pelletier, il est dorénavant prévu que lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou de déclaration de travaux ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme.

Après de longues discussions (cet article a été supprimé à deux reprises par les députés), le principe d'une prescription administrative de 10 ans des constructions édifiées irrégulièrement est donc consacré. Toutefois, ce principe est assorti de plusieurs exceptions. En particulier, on relèvera que la prescription ne pourra jouer « lorsque la construction a été réalisée sans permis de construire ». Ceci tend à réduire fortement le champ d'application du principe ainsi posé, sauf à admettre que cette exception ne vise que les constructions réalisées sans aucune autorisation et non pas celles non conformes à un permis sollicité. La difficulté, si telle doit être l'interprétation à retenir, sera de démontrer que, par exemple, le garage qui ne figure sur aucun plan du permis a pourtant bien été réalisé en même temps que la maison autorisée et non pas trois ou quatre ans plus tard ; étant ici posé qu'il s'agira nécessairement de constructions ayant plus de 10 ans et que des mutations pourront être intervenues entre temps.

Action en démolition / juridiction civile / préfet

(ENL : art. 12 / code de l'urbanisme : L.600-6)

Dans le cadre du contrôle de légalité, le préfet est parfois amené à déférer devant les tribunaux administratifs des permis de construire qu'il estime illégaux. Au-delà de l'annulation de la décision, l'objectif est évidemment d'empêcher que des constructions ne se réalisent en contradiction avec les règles d'urbanisme. En pratique, on a pu constater que l'annulation du permis de construire restait sans effet lorsque le bénéficiaire de l'autorisation avait achevé ses travaux avant que le juge administratif ne statue. Jusqu'ici, la seule action ouverte à l'Etat était celle de l'action pénale, puisque le préfet ne pouvait exercer une action civile en démolition, dans la mesure où il n'a pas la qualité de tiers lésé. Or, il est de jurisprudence constante que le maître d'ouvrage qui réalise une construction sous couvert d'un permis de construire postérieurement annulé par la juridiction administrative ne commet aucune infraction pénale.

C'est pourquoi, afin de renforcer l'efficacité de l'action du préfet, il est désormais prévu que lorsque la juridiction administrative, saisie d'un déferé préfectoral, a annulé par une décision devenue définitive un permis de construire pour un motif non susceptible de régularisation, le préfet peut engager une action civile en vue de la démolition de la construction dans un délai de deux ans suivant cette décision.

Autorisation d'urbanisme / pouvoir du juge / annulation partielle

(ENL : art. 11 / code de l'urbanisme : L.600-5)

Les autorisations d'occupation des sols sont, sauf pour leurs dispositions à caractère financier, considérées comme indivisibles, de sorte que toute illégalité reconnue par le tribunal, quelle que soit son importance, entraîne leur anéantissement total.

Afin de limiter les conséquences résultant de l'illégalité d'une autorisation, la loi accorde au juge le pouvoir, lorsqu'il constate que seule une partie d'un projet de construction ou d'aménagement ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme est illégale, de prononcer l'annulation partielle de cette autorisation. Par exemple, le juge pourra désormais annuler une autorisation en tant qu'elle autorise un balcon ou une ouverture non réglementaire.

A la suite de cette annulation partielle, l'autorité administrative ayant délivré l'autorisation prend, à la demande de son bénéficiaire, un arrêté modificatif tenant compte de la décision juridictionnelle définitive.

Associations / limitation de l'intérêt à agir

■ **Association loi 1901** (ENL : art. 14 / code de l'urbanisme : L.600-1-1)

Pour contester la légalité d'une autorisation administrative d'occupation des sols devant les juridictions administratives, il est nécessaire de présenter un « intérêt à agir ». Cet intérêt à agir est reconnu aux voisins de la construction. L'action des autres tiers est

généralement déclarée irrecevable par les tribunaux administratifs. Pour contourner cet obstacle, une pratique, semble-t-il répandue, consiste à créer une association ayant pour objet la protection de l'environnement dont l'objet statutaire permet de justifier d'un intérêt à agir devant les tribunaux.

Afin de limiter ce type de recours, que le législateur estime abusif, (les débats parlementaires font état d'un nombre croissant d'associations créées uniquement en vue de monnayer leur désistement), il est dorénavant prévu qu'une association ne sera recevable à agir contre une décision relative à l'occupation ou l'utilisation des sols, que si le dépôt des statuts de l'association en préfecture est intervenu antérieurement à l'affichage en mairie de la demande du pétitionnaire.

■ **Associations de protection de l'environnement agréées** (ENL : art. 13 / code de l'environnement : L.142-1)

Les associations de protection de l'environnement agréées par le ministère de l'environnement sont réputées justifier d'un intérêt à agir contre toute décision administrative, notamment en matière d'urbanisme, ayant un rapport direct avec son objet et ses activités statutaires et produisant des effets dommageables pour l'environnement sur tout ou partie du territoire pour lequel elle bénéficie de l'agrément.

Il a été jugé que ces associations pouvaient agir contre un permis de construire même si leur agrément a été délivré après la publication du permis, voire en cours d'instance. Afin de limiter les demandes d'agrément uniquement motivées par la volonté d'attaquer telle ou telle décision administrative particulière, la loi prévoit désormais que ces associations ne justifieront d'un intérêt à agir que si la décision attaquée est intervenue postérieurement à la délivrance de leur agrément.

Programme de logements / pourcentage de logements locatifs

(ENL : art. 4 / code de l'urbanisme : L.123-2)

Les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) compétents qui le souhaitent peuvent désormais délimiter dans leur POS/PLU des secteurs dans lesquels les programmes de logements devront comporter obligatoirement des catégories de logements locatifs définis par le PLU. Ceci permet de donner sur une base légale à une pratique consistant à imposer aux promoteurs privés d'introduire un pourcentage de logements sociaux dans leur programme.

Cette servitude supposera de délimiter des secteurs dans lesquels elle s'appliquera. Il conviendra également de définir dans le règlement ce que constitue un « programme de logements » au sens de cette servitude (instauration d'un nombre minimum de logements créés et/ou d'une SHON minimale affectée à l'habitation) et les modalités d'application de celle-ci, à savoir, le pourcentage s'appliquera-t-il par rapport au nombre de logements créés ou au nombre de m² de SHON produits. Il conviendra enfin de définir les catégories de logements locatifs à produire ; cette classification pourra s'opérer en fonction de leur mode de financement (PLS, PLUS, PLAI par exemple).

Cette nouvelle servitude s'ajoute à celle précédemment instituée par la loi SRU qui permet aux communes de réserver dans leur PLU des terrains en vue de la réalisation de programmes de logements qu'elles définissent dans le but d'assurer une certaine mixité sociale.

En contrepartie de l'instauration de cette nouvelle servitude, il est créé un droit de délaissement particulier au profit des propriétaires de terrains concernés. La mise en demeure d'acquiescer est toujours laissée à l'initiative du propriétaire du terrain. L'administration dispose d'un délai d'un an pour l'acquiescer soit à l'amiable soit à un prix fixé judiciairement. L'une des particularités vient de ce que seule la commune ou l'EPCI peut saisir le juge de l'expropriation, lequel fixe le prix de l'immeuble sans possibilité d'y adjoindre une quelconque indemnité accessoire, telle que l'indemnité de réemploi. Dans un délai de deux mois, la commune est tenue de prendre position. A défaut, le propriétaire du terrain peut déposer une demande de permis de construire pendant deux ans sans que la collectivité locale ne puisse arguer de la servitude. Il en va de même lorsque l'administration n'a pas saisi le juge dans le délai d'un an. L'absence de possibilité de saisine du juge de l'expropriation par le propriétaire du terrain a pour conséquence de laisser à la commune un délai d'un an pour prendre position mais, a contrario, cela signifie également que le propriétaire se trouve sans possibilité de réaliser l'opération de son choix pendant toute cette période. La justification avancée est la suivante : la maîtrise du délai d'un an laissée à la commune permet à celle-ci de rechercher un opérateur (public ou privé) susceptible de réaliser un programme de logement respectant les contraintes qu'elle a elle-même définies dans le règlement de son PLU. A défaut d'avoir trouvé un tel opérateur dans ce laps de temps, il convient d'en déduire que l'opération dans les conditions imposées par l'administration est financièrement irréalisable et il est logique que le propriétaire du terrain puisse ensuite réaliser l'opération qu'il souhaite dans les conditions de droit commun.

La loi prévoit que cette servitude pourra être instaurée dans les zones urbaines ou à urbaniser du PLU. Par la même occasion, les trois autres servitudes figurant au même article (à savoir celle permettant de geler les constructions dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global, celle permettant de réserver des secteurs en vue de la réalisation d'opérations de logements dans le respect des objectifs de mixité, et celle constituée en vue de la réalisation des voies, ouvrages publics, installation d'intérêt général et espaces verts), qui jusqu'ici ne pouvaient être instituées qu'en zones urbaines, voient leur champ d'application étendu aux zones à urbaniser.

Logements sociaux / majoration de COS

(ENL : art. 4)

Dans les communes de plus de 20 000 habitants et celles de plus de 1 500 habitants membres d'un EPCI compétent en matière d'habitat regroupant plus de 50 000 habitants, le conseil municipal peut, par délibération motivée, sous réserve de ne pas porter

atteinte à l'économie générale du POS ou du projet d'aménagement et de développement durable du PLU, délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant au moins une moitié de logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration de COS qui peut atteindre 50 %.

La majoration du COS n'entraîne pas le droit de s'affranchir des autres règles d'urbanisme (volumétrie, implantation au sol, etc). Cette disposition n'aura donc un intérêt que dans les communes dont le règlement comporte un COS restrictif en décalage avec les autres dispositions qui laissent la possibilité de construire des volumes importants et denses.

Cette disposition n'est applicable qu'aux permis de construire délivrés avant le 1^{er} janvier 2010.

Plan d'exposition au bruit / assouplissement des règles de construction

(ENL : art. 4 / code de l'urbanisme : L.147-5)

Les plans d'exposition au bruit classent les zones exposées au bruit engendré par les aéroports en zones de bruit fort, dites A et B, et en zones de bruit modéré, dites C. Dans ces zones, l'extension de l'urbanisation et la création ou l'extension d'équipements publics sont interdites lorsqu'elles conduisent à exposer immédiatement ou à terme de nouvelles populations aux nuisances sonores. A cet effet, les constructions à usage d'habitation sont en principe prohibées, à l'exception, en zone C, des constructions individuelles non groupées situées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics, dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances (code de l'urbanisme : L.147-5 1^o al.4).

A l'occasion du débat parlementaire, est apparue la nécessité d'assouplir les règles de constructibilité en zone C afin de permettre le renouvellement du tissu urbain et des centres ville, ainsi que le développement de l'habitat au sein des friches existantes. L'un des objectifs est de permettre de compenser les éventuelles pertes liées à la mise en œuvre d'opérations de type ANRU en zone A ou B en déplaçant l'habitat vers les zones de moindre nuisance, c'est-à-dire, en zone C.

C'est pourquoi, il est prévu que les opérations de reconstruction rendues nécessaires par une opération de démolition en zone A ou B sont désormais autorisées en zone C, dès lors qu'elles n'entraînent pas d'accroissement de la population exposée aux nuisances, que les normes d'isolation phonique sont respectées et que le coût d'isolation est à la charge exclusive du constructeur (code de l'urbanisme : L.147-5 1^o al.4 nouveau).

Droit de préemption urbain / cession de parts de SCI

(ENL : art. 18 / code de l'urbanisme : L.211-4)

L'un des modes privilégiés de l'acquisition de la maîtrise foncière par les collectivités locales est le droit de préemption urbain (DPU). Celui-ci s'applique aux aliénations de biens immeubles à titre onéreux. A ce principe, sont attachées un certain nombre d'exceptions. Parmi ces exceptions, figuraient jusqu'ici les

cessions de parts de sociétés civiles immobilières (SCI). En pratique, certaines SCI étaient parfois constituées exclusivement afin d'échapper au DPU.

Afin de faire cesser de telles pratiques, il est dorénavant prévu que, dans les communes ayant institué un DPU dit « renforcé », la cession de la totalité des parts d'une SCI, dont le patrimoine est constitué par une unité foncière, bâtie ou non, est soumise à droit de préemption.

Fiscalité liée à l'urbanisme

TLE / majoration des valeurs forfaitaires

(ENL : art. 25 / CGI : art. 1585 D)

La taxe locale d'équipement se calcule en multipliant le taux de la TLE par la valeur de l'ensemble immobilier ; cette dernière est fonction des mètres carrés de surface hors œuvre nette, multipliée par une valeur forfaitaire définie en fonction de la catégorie de l'immeuble.

Ces valeurs forfaitaires sont modifiées pour tenir compte des effets inattendus d'une précédente réforme opérée par la loi SRU du 13 décembre 2000, laquelle avait substantiellement réduit le montant de ces valeurs forfaitaires en matière de logement. En effet, le manque à gagner induit par cet allègement en faveur du logement a conduit certaines communes à favoriser la construction de bâtiments à usage industriel ou de bureaux, plus rentables pour les finances communales.

Afin d'encourager les maires à participer à l'effort de construction de logements, les valeurs forfaitaires sont globalement réévaluées et à compter du 1^{er} janvier 2007, elles s'établiront de la manière suivante :

CATEGORIES	Valeur par m ² de plancher hors œuvre nette (en euros)	
	IDF	Hors IDF
1° Locaux annexes aux locaux mentionnés aux 2°, 4°, 5° et 8° et constructions non agricoles et non utilisables pour l'habitation, y compris les hangars autres que ceux qui sont mentionnés au 3°, pour les 20 premiers m ² de surface hors œuvre nette ;	98	89
2° Locaux des exploitations agricoles à usage d'habitation des exploitants et de leur personnel ; autres locaux des exploitations agricoles intéressant la production agricole ou une activité annexe de cette production ; bâtiments affectés aux activités de conditionnement et de transformation des coopératives agricoles, viticoles, horticoles, ostréicoles et autres ;	180	164
3° Entrepôts et hangars faisant l'objet d'une exploitation commerciale, industrielle ou artisanale ; garages et aires de stationnement couvertes faisant l'objet d'une exploitation commerciale ou artisanale ; locaux à usage industriel ou artisanal et bureaux y attenants ; locaux des villages de vacances et des campings ;	297	270
4° Locaux d'habitation et leurs annexes construits par les sociétés immobilières créées en application de la loi n° 46-860 du 30 avril 1946 ; foyers-hôtels pour	257	234

travailleurs ; locaux d'habitation et leurs annexes bénéficiant d'un prêt aidé à l'accession à la propriété ou d'un prêt locatif aidé ; immeubles d'habitation collectifs remplissant les conditions nécessaires à l'octroi de prêts aidés à l'accession à la propriété ; locaux d'habitation à usage locatif et leurs annexes mentionnés au 3° de l'article L.351-2 du code de la construction et de l'habitation qui bénéficient de la décision favorable d'agrément prise dans les conditions prévues aux articles R.331-3 et R.331-6 du même code à compter du 1 ^{er} octobre 1996 ou d'une subvention de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine ; logements-foyers mentionnés au 5° de l'article L.351-2 du même code ; résidences hôtelières à vocation sociale mentionnées à l'article L.631-11 du même code ;		
5° Locaux d'habitation à usage de résidence principale et leurs annexes, par logement :		
a) Pour les 80 premiers m ² de surface hors œuvre nette ;	366	333
b) De 81 à 170 m ² ;	536	487
6° Parties des bâtiments hôteliers destinés à l'hébergement des clients ;	519	472
7° Parties des locaux à usage d'habitation principale et leurs annexes, autres que ceux entrant dans les 2 ^e et 4 ^e catégories et dont la surface hors œuvre nette excède 170 m ² ;	704	640
8° Locaux à usage d'habitation secondaire ;	704	640
9° Autres constructions soumises à la réglementation des permis de construire.	704	640

A noter, les logements foyers conventionnés APL (CCH : L.351-2-5°) et les résidences hôtelières à vocation sociale (CCH : L.631-11) sont désormais assimilés à des logements sociaux pour le calcul de la TLE.

Taxe forfaitaire / terrains rendus constructibles

(ENL : art. 26 / CGI : art. 1529 et 1379 II)

Le classement d'un terrain en zone constructible implique de lourdes conséquences financières pour les communes, qui doivent financer les équipements publics accompagnant cette ouverture. Dans le même temps, ce classement entraîne pour le propriétaire une plus-value parfois très importante, pouvant aller jusqu'à 100 fois le prix initial.

C'est pourquoi il est apparu légitime d'instituer une taxe forfaitaire permettant de restituer aux communes une partie de la plus-value engendrée par l'ouverture d'un terrain à l'urbanisation.

Contrairement à l'imposition des plus-values immobilières perçues par l'Etat au titre de l'impôt sur le revenu, et afin d'éviter toute confusion avec elle, cette nouvelle taxe forfaitaire est assise sur les deux tiers du prix de vente du terrain. Le taux de la taxe est fixé à 10 % ; ce qui revient à taxer la première mutation d'un terrain devenu constructible à hauteur de 6,6 % du prix de vente.

Cette taxe est librement instituée sur délibération du conseil municipal.

Elle s'applique aux terrains cédés par les personnes physiques et les sociétés de personnes (société civile immobilière et société en nom collectif) soumises à l'impôt sur le revenu.

La taxe s'applique à la première mutation à titre onéreux d'un terrain nu, qui a été rendu constructible du fait de son classement par un plan local d'urbanisme dans une zone urbaine, ou à urbaniser ouverte à l'urbanisation, ou par une carte communale dans une zone constructible.

Sont exonérés de cette nouvelle imposition :

- les terrains bâtis ;
- les terrains qui constituent les dépendances de l'habitation du cédant ;
- les terrains échangés dans le cadre d'opérations de remembrement ;
- les terrains dont le prix de cession est inférieur ou égal à 15 000 euros ;
- les terrains qui sont cédés avant le 31 décembre 2007 à un organisme de logement social ;
- les terrains cédés avant le 31 décembre 2007 à une collectivité locale prenant l'engagement de les rétrocéder dans le délai d'un an à un bailleur social ;
- les terrains classés constructibles depuis plus de dix-huit ans ;
- les terrains pour lesquels le prix de cession est inférieur au prix d'acquisition effectivement acquitté par le cédant multiplié par trois.

Le prix de cession et le prix d'acquisition sont calculés selon les mêmes règles que pour les plus-values immobilières.

La taxe est déclarée et acquittée à la conservation des hypothèques.

La délibération du conseil municipal instituant la taxe sera applicable aux cessions réalisées à compter du premier jour du troisième mois qui suit la date à laquelle cette délibération est intervenue. Elle est notifiée aux services fiscaux au plus tard le premier jour du deuxième mois qui suit la date à laquelle elle est intervenue. A défaut, la taxe n'est pas due.

TFPNB / terrains constructibles / faculté de majorer la valeur locative

(ENL : art. 24 / CGI : art. 1396)

Le montant de la taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB) s'obtient en multipliant la valeur locative cadastrale d'un terrain (diminuée d'un abattement de 20 %) par les taux fixés par les collectivités territoriales. Le produit de cet impôt est relativement maigre du fait de la faiblesse de ces valeurs locatives qui n'ont pas été révisées depuis 1980.

Afin de lutter contre la rétention foncière, les communes pourront, par délibération du conseil municipal, majorer la valeur locative cadastrale des terrains constructibles situés dans les zones urbaines délimitées par une carte communale, un plan local d'urbanisme ou un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé d'une valeur forfaitaire de 0,50 €, 1 €, 1,50 €, 2 €, 2,50 € ou 3 €.

Par cette aggravation de la fiscalité, l'objectif est d'inciter les détenteurs de foncier constructible à construire ou à s'en séparer au profit de personnes

ayant l'intention de construire. A défaut, ces ressources supplémentaires aideront les maires à mettre en œuvre la politique d'urbanisation souhaitée pour leur commune.

Afin d'éviter que la TFPNB ne prenne un caractère « confiscatoire », la majoration de la valeur locative cadastrale ne pourra excéder 3 % d'une valeur forfaitaire moyenne au m² définie par décret (*à paraître*) et représentative de la valeur moyenne du terrain selon sa situation géographique.

Un certain nombre de terrains ne peuvent être soumis à cette majoration, il s'agit :

- des terrains appartenant aux établissements publics fonciers locaux ou d'Etat (code de l'urbanisme : L.321-I et L.324-I) ;
- des terrains classés depuis moins d'un an dans les zones urbaines délimitées par une carte communale, un plan local d'urbanisme ou un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé ;
- des terrains situés dans le périmètre d'une zone d'aménagement concerté ou pour lesquels un permis de construire, un permis d'aménager ou une autorisation de lotir a été obtenu ; toutefois, la majoration est rétablie rétroactivement en cas de péremption du permis de construire, du permis d'aménager ou de l'autorisation de lotir ;
- des parcelles supportant une construction passible de la taxe d'habitation.

Enfin, on relèvera que la surface retenue pour le calcul de la majoration est réduite de 1000 m², ce qui revient à ne pas appliquer la majoration aux parcelles de moins de 1000 m².

Ces dispositions s'appliqueront pour la première fois aux impositions établies au titre de l'année 2007.

Imposition des plus-values immobilières / exonération

(ENL : art. 15 / CGI : art. 150 U)

Les cessions de biens immobiliers bâtis ou non bâtis consenties par des particuliers à des bailleurs sociaux, entre le 28 juillet 2005 et le 31 décembre 2007, sont exonérées d'impôts.

On entend par bailleurs sociaux :

- les organismes d'habitations à loyer modéré ;
- les sociétés d'économie mixte gérant des logements sociaux ;
- les organismes sans but lucratif et les unions d'économie sociale, agréés par le préfet.

A compter de la date d'entrée en vigueur de la loi ENL et jusqu'au 31 décembre 2007, les ventes conclues avec une collectivité territoriale prenant l'engagement de rétrocéder le bien dans un délai d'un an à un bailleur social sont également exonérées d'impôt au titre de la plus-value.

En l'absence de transfert dans le délai d'un an, c'est la collectivité territoriale qui en supporte les conséquences et qui devra rembourser à l'Etat, l'impôt qui aurait dû être acquitté par le vendeur.

Expropriation / droit à un procès équitable / accès au fichier immobilier

(ENL : art. 21 / Livre des procédures fiscales : 135 B)

La France a été condamnée par la Cour européenne des droits de l'homme, notamment à raison du rôle joué par le commissaire du gouvernement dans le cadre de la procédure d'expropriation (CEDH : 24.4.03, Yvon). D'une part, il était reproché au commissaire du gouvernement de jouer à la fois le rôle de conseil de l'autorité expropriante et de conseiller technique du juge de l'expropriation. D'autre part, il lui était reproché de bénéficier d'avantages notables dans la mesure où il était le seul à avoir accès aux informations contenues dans le fichier immobilier tenu par la conservation des hypothèques.

Une importante réforme intervenue en mai 2005 (décret du 15 mai 2005) avait permis de corriger, au moins partiellement, la procédure d'expropriation dans le sens d'un plus grand respect du droit à un procès équitable. Mais l'un des principaux griefs relatif au respect du principe « d'égalité des armes » n'avait pu être résolu par la voie réglementaire, le commissaire du gouvernement restant le seul des parties à l'instance à avoir accès au fichier immobilier.

La loi prévoit désormais que l'administration fiscale transmet gratuitement, et sans pouvoir opposer la règle du secret, aux propriétaires faisant l'objet d'une procédure d'expropriation, les éléments d'information qu'elle détient au sujet des valeurs foncières déclarées à l'occasion des mutations intervenues durant les cinq dernières années.

Vente des terrains de l'Etat / prix de cession minoré / extension

(ENL : art. 1 / code général des propriétés publiques : L.3211-7)

L'Etat peut procéder à l'aliénation de terrains de son domaine privé à un prix inférieur à leur valeur vénale telle que définie par le service des domaines, lorsque ces terrains sont destinés à la réalisation de programmes de constructions comportant essentiellement des logements dont une partie au moins est réalisée en logement social.

Cette possibilité est désormais ouverte pour les programmes comportant :

- des structures d'hébergement temporaire ou d'urgence bénéficiant d'une aide de l'Etat ;
- des aires permanentes d'accueil des gens du voyage ;
- dans les départements d'outre-mer, des logements locatifs sociaux bénéficiant d'une aide de l'Etat, à savoir des LLS (Logement locatif social) ou LLTS (logement locatif très social) qui correspondent peu ou prou au PLUS et au PLA-I en métropole.

Les conditions dans lesquelles peut être octroyée cette décote sur le prix de vente et le montant maximal de celle-ci sont définis par un décret du 17 décembre 2005 (cf. Habitat Actualité n° 96).

ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE

Majoration du prêt à 0 % pour l'acquisition d'un logement neuf

(ENL : art. 30 / CGI 244 quater J)

A compter du 1^{er} janvier 2007 et jusqu'au 31 décembre 2010, le montant du prêt à 0 % est majoré d'un montant variable suivant la zone géographique et au maximum de 15 000 € pour la construction ou l'acquisition d'un logement neuf donnant lieu à une aide à l'accession sociale à la propriété attribuée par une ou plusieurs collectivités territoriales, ou par un groupement de collectivités territoriales du lieu d'implantation du logement. Les ressources des ménages bénéficiaires de cette majoration doivent être inférieures ou égales aux plafonds de ressources permettant l'accès aux logements locatifs sociaux (plafonds PLUS).

Cette majoration du montant du prêt à 0 %, dont le bénéfice est limité aux opérations en neuf, incite les collectivités locales à s'intéresser à l'accession à la propriété. Celles-ci ont en effet le moyen d'améliorer l'efficacité de la politique nationale, mais aussi de différencier l'impact de l'aide pour favoriser certaines localisations, des publics spécifiques, voire un type d'opérations².

De nombreux problèmes restent à régler d'ici le 1^{er} janvier 2007 pour la mise en œuvre de cette mesure : comment concilier les références prises en compte dans la définition des plafonds de ressources ? Ce ne sont pas les mêmes pour le bénéfice du prêt à 0 % et pour l'accès au logement locatif social ; quels seront les montants minimaux et les modalités d'aide locale pris en compte ? Comment limiter les effets de seuil ? Comment sera-t-il tenu compte des différentes zones dans la définition des montants ?

Par ailleurs, la loi prévoit que les communes qui le souhaitent peuvent mettre en place un guichet unique d'information pour le public : à cette fin sont notamment communiqués aux maires, à leur demande :

- les projets de ventes de logements à leurs locataires par les bailleurs sociaux ;
- les informations relatives aux opérations d'accession sociale à la propriété des promoteurs privés ou sociaux situées dans la commune ;
- les informations relatives aux dispositifs de prêts proposés par les établissements de crédit en faveur des ménages modestes tels que les PAS et les prêts à 0 %.

Vente à leurs occupants de logements sociaux / décote et surcote

(ENL : art. 29 / CCH : L.443-12, L.443-12-1 et L.443-15)

Les organismes HLM ont la possibilité de vendre à leurs occupants les logements qu'ils ont acquis ou construits

² cf. « Les aides locales à l'accession à la propriété » ANIL Février 2006.

depuis plus de dix ans. Les conditions de ces ventes sont modifiées. L'imputation sur le prix de vente des suppléments de loyers payés au cours des cinq dernières années précédant la vente (ancien article L.443-12-1) est supprimée.

Le prix est fixé par l'organisme propriétaire après avis du maire de la commune d'implantation du logement. L'absence de réponse du maire dans un délai de 2 mois vaut avis favorable. Le prix peut être inférieur ou supérieur de 35 % à l'évaluation faite par le service des domaines, la base retenue étant celle d'un logement comparable libre d'occupation. Afin d'éviter les reventes spéculatives de logements sociaux ayant fait l'objet d'une décote, il est prévu un dispositif de remboursement par l'acquéreur personne physique à l'organisme HLM de la plus-value éventuellement réalisée, en cas de revente dans les cinq ans de l'acquisition. L'acquéreur personne physique qui revend son logement doit informer l'organisme HLM qui peut se porter acquéreur en priorité. Si le logement, acquis à un prix inférieur à l'évaluation des domaines, est revendu à un prix supérieur à cette évaluation actualisée, la différence entre le prix d'acquisition et l'évaluation faite lors de l'acquisition doit être versée à l'organisme HLM. Si le prix de revente est supérieur au prix d'acquisition mais inférieur à l'évaluation actualisée, l'acquéreur doit verser à l'organisme HLM la différence entre le prix d'acquisition et le prix de revente. De même, les conditions de relocation de logements ayant fait l'objet d'une décote sont encadrées. Si le logement, acquis à un prix inférieur à l'évaluation des domaines, est loué dans les cinq ans de l'acquisition, le niveau de loyer ne doit pas excéder certains plafonds (*arrêté à paraître*). L'entrée en vigueur de cette disposition est donc subordonnée à la prise d'un texte d'application.

Le contrat de vente entre l'acquéreur et l'organisme HLM doit, à peine de nullité, mentionner ces obligations.

S'agissant des personnes morales, le droit actuel n'est pas modifié (la vente peut se faire à un prix inférieur à l'évaluation des domaines seulement si l'acquéreur est un organisme HLM ou une SEM).

Par ailleurs, des précisions sont apportées sur le syndic lorsque, suite à la vente d'un logement HLM, une copropriété est constituée. Les fonctions de syndic sont assurées, sauf s'il y renonce, par l'organisme vendeur tant qu'il demeure propriétaire d'au moins un logement. Néanmoins, l'assemblée générale peut désigner un autre syndic si les copropriétaires autres que l'organisme vendeur détiennent au moins 60 % des voix du syndicat des copropriétaires. Lorsque l'organisme vendeur n'est plus propriétaire d'aucun logement, il peut cependant assurer les fonctions de syndic conformément à la loi du 10 juillet 1965 relative à la copropriété.

Bail à construction

(ENL : art. 31 / CCH : L.251-1 et L.251-6)

Le bail à construction est le bail par lequel le preneur s'engage à édifier des constructions sur le terrain du bailleur et à les conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail. Il est conclu pour une

durée comprise entre 18 et 99 ans. Pour favoriser la construction de « maisons à 100 000 € », les communes peuvent conclure avec des ménages aux revenus modestes des baux à construction assortis d'une option d'achat. Ce point a été abordé dans l'étude ANIL « Faciliter l'accession sociale par la mise à disposition du terrain à des conditions privilégiées » réalisée en juin 2005. Le ménage preneur, devient d'abord propriétaire du bâti pour un faible loyer, puis par levée d'option, du foncier. Le régime du bail à construction est assoupli quant à sa durée pour permettre au preneur de devenir propriétaire du terrain avant 18 ans, durée minimale actuellement en vigueur. Désormais, lorsque le bail prévoit une possibilité d'achat du terrain par le preneur dans le cadre d'une opération d'accession sociale à la propriété, à des bénéficiaires autres que les locataires HLM, et que le preneur lève l'option, le bail prend fin à la date de la vente. Pour faciliter le transfert des privilèges et hypothèques sur la totalité de l'opération (bâti et terrain) quand le ménage lève l'option, il est prévu que ceux qui ont été inscrits avant la levée d'option (pour l'acquisition du bâti) ne s'éteignent qu'à la date primitivement convenue pour l'expiration du bail. Ils s'étendent de plein droit au terrain et garantissent les prêts consentis pour son acquisition, ce qui est facteur d'économie pour les accédants à la propriété.

Location-accession / régime fiscal

(ENL : art. 33 / CGI : art. 261-5-9° et art. 284 II)

La location-accession, régie par la loi du 12 juillet 1984, est le contrat par lequel un vendeur s'engage à transférer la propriété d'un logement neuf ou existant à un accédant, qui optera ou non pour l'achat après une période de jouissance à titre onéreux. Il permet à un ménage ne disposant pas d'apport personnel d'acquérir progressivement un logement en versant en sus du loyer une redevance qui s'imputera sur le prix de vente le jour où il décidera d'acheter en levant l'option. La vente est imposable dans les conditions de droit commun : TVA à 19,6 % si elle intervient dans les 5 ans de l'achèvement de l'immeuble, droits d'enregistrement si elle intervient après ce délai (ou si elle a déjà fait l'objet dans les 5 ans d'une première mutation à une personne n'ayant pas la qualité de marchands de biens). Pour rendre ce contrat plus attractif, un prêt d'accession sociale à la propriété (PSLA) a été créé en 2004. En relèvent les opérations agréées (ce qui implique la signature d'une convention entre l'opérateur et l'Etat) de construction ou d'acquisition de logements neufs destinés à des ménages modestes et faisant l'objet d'un contrat de location-accession. Lorsque l'opérateur construit l'immeuble, il procède lors de l'achèvement à la livraison à soi-même* soumise à la TVA au taux réduit. Quand le locataire accédant lève l'option pour acheter le logement qu'il loue, cette vente est exonérée de TVA. Lorsque l'opérateur acquiert l'immeuble (auprès d'un promoteur par exemple) pour l'affecter ensuite à une opération de location-accession agréée, cette vente est soumise au taux réduit de TVA. Aucune précision n'était jusqu'ici apportée au régime fiscal applicable à la vente du logement au locataire :

exonérée, soumise à TVA et à quel taux ou assujettie aux droits d'enregistrement ?

Le code général des impôts est modifié afin d'assurer une égalité de traitement d'un point de vue fiscal entre les différentes formes de location-accession agréées. Désormais, que l'opérateur construise ou acquière les logements, il bénéficiera d'une TVA à taux réduit. La vente au locataire suite à la levée d'option sera, elle, exonérée de TVA et non assujettie aux droits d'enregistrement.

Il est précisé que ces dispositions sont applicables aux opérations de location-accession qui ont bénéficié d'une décision d'agrément délivrée postérieurement au 26 mars 2004.

* La livraison à soi-même est une opération fiscale purement abstraite par laquelle l'opérateur s'auto-facture une TVA au taux réduit qu'il reverse au Trésor.

Accession progressive des locataires à la propriété

(ENL : art. 34 / CCH : L.443-6-2)

La loi du 13 décembre 2000 dite SRU avait prévu la possibilité pour les organismes HLM de céder ou d'apporter des logements existants (construits ou acquis depuis plus de dix ans) à des SCI de location dont ils étaient les gérants. Les associés étaient l'organisme HLM et le locataire du logement occupé, son conjoint, ses ascendants ou descendants (CCH : L.443-7-1). Ce dispositif plus connu sous le nom de « SCI Berké », resté lettre morte faute de décret d'application, est abrogé. A la place sont créées des sociétés civiles immobilières d'accession progressive à la propriété. Elles ont pour but de permettre au locataire d'un logement social d'en devenir propriétaire en achetant progressivement des parts de son habitation en devenant associé-gérant d'une SCI par capitalisation. Il peut ainsi moduler dans le temps son effort d'épargne, voire l'interrompre temporairement ou définitivement.

► *Création de sociétés spécifiques*

Un organisme HLM peut créer des sociétés civiles immobilières d'accession progressive à la propriété. Il leur apporte des immeubles à usage d'habitation ou à usage mixte existants et libres d'occupation dont il est propriétaire, ceux-ci étant préalablement évalués par les domaines. Pour favoriser cette création, des dispositions financières et fiscales sont prévues (notamment prêts aidés de la réglementation HLM, taux réduit de TVA pour les apports d'immeubles aux sociétés, droit fixe d'enregistrement pour les actes de dissolution et de partage des sociétés).

Les logements compris dans les immeubles apportés sont loués à des personnes physiques (selon la procédure ordinaire d'attribution des logements sociaux) qui doivent simultanément acquérir des parts de ces SCI. Ils ouvrent droit à l'APL. Les associés sont les organismes HLM et les locataires. Les droits composant le capital social sont répartis en lots divisibles de parts. Chaque lot représente un logement et ses locaux accessoires (droits proportionnels à la valeur du logement par rapport à la valeur de l'ensemble). Un règlement de copropriété est établi. Y sont déterminées la destination des parties réservées à

l'usage exclusif de chaque associé et celle des parties communes affectées à l'usage de tous. Un état descriptif de division délimite les diverses parties de l'immeuble social en distinguant celles qui sont communes de celles qui sont à usage privatif et fixe les quotes-parts des parties communes afférentes à chaque lot. Ces deux documents sont annexés aux statuts de ces sociétés.

La responsabilité de l'associé locataire est limitée à la fraction des parts acquises pour chaque lot. La SCI est dissoute au terme fixé par les statuts (25 ans maximum), sur décision spéciale de ses membres ou, lorsque tous les logements ont été attribués en propriété.

► *Acquisition et cession de parts*

- Si le locataire acquiert toutes les parts, il est pleinement propriétaire et se retire de la SCI (dans un délai de 10 ans minimum, sauf dérogation préfectorale, et de 25 ans maximum). Ce retrait est constaté par acte authentique. En conséquence, les parts du lot représentatif du logement sont annulées, le capital social est réduit, la convention APL cesse d'être opposable à l'acquéreur et les statuts sont modifiés.

- Si le locataire cède ses parts (conditions prévues par les statuts), il peut demander à l'organisme HLM de lui racheter à leur valeur nominale non indexée (une garantie de remboursement est prévue). S'il revend toutes ses parts, il reste locataire de la SCI ou, en cas de dissolution de celle-ci, de l'organisme HLM. Lors de la dissolution de la société, l'organisme HLM doit racheter les parts acquises par les associés locataires qui n'ont pas acquis la totalité des parts du lot auxquelles ils peuvent prétendre à cette date.

Des adaptations sont prévues en vue d'appliquer les dispositions relatives aux sociétés civiles immobilières d'accession progressive à la propriété aux SEM dans les DOM pour les logements à usage locatif leur appartenant et construits, acquis ou améliorés avec des prêts aidés.

L'entrée en vigueur de ces dispositions est subordonnée à la publication de *décrets à paraître* (conditions d'application du dispositif en métropole et dans les DOM, clauses types des statuts).

Bail avec convention d'usufruit

(ENL : art. 42 / CCH : L.253-1 à L.253-8)

Il est créé un mécanisme de dissociation de l'usufruit locatif et de la nue-propriété pour inciter les bailleurs privés à placer leur épargne dans la construction de logements temporairement affectés au secteur social et loués aux conditions du parc HLM. Ce mécanisme a été mis en oeuvre par la société Pierre Epargne Retraite Logement, dite « PERL ».

L'objectif est de partager le coût du logement entre des particuliers épargnants qui acquièrent la nue-propriété d'un logement conventionné APL et un bailleur professionnel, organisme social, qui acquiert l'usufruit temporaire (entre 15 et 20 ans). A l'issue de l'usufruit l'investisseur privé devient pleinement propriétaire.

L'usufruit d'un logement ou d'un ensemble de logements peut être établi par convention au profit d'une personne morale, pour une durée minimale de 15 ans, en vue de la location de ce ou ces logements.

Le montage juridique se décompose en deux phases :

- dans un premier temps, le logement est loué par le bailleur social. La nue-propriété est financée à hauteur de 60 ou 65 % environ par le nu-propriétaire, le reste par le bailleur social qui recourt à l'emprunt. Il peut bénéficier d'un prêt réglementé en cas de conventionnement du logement. Les charges correspondantes sont totalement couvertes par la perception des loyers versés par les locataires au cours de la période d'usufruit,

- au terme du bail (de 15 ans minimum), l'investisseur retrouve l'usufruit du logement et devient pleinement propriétaire.

Un investisseur privé peut ainsi devenir propriétaire d'un bien à un prix inférieur à celui du marché et un organisme social peut augmenter temporairement son parc de logements sociaux.

Dans le cadre de ces opérations, les logements réalisés bénéficient d'avantages financiers et fiscaux (prêts aidés, taux réduit de TVA, exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant quinze ans à certaines conditions). Ce qui implique pour les bailleurs d'attribuer les logements à des ménages dont les ressources ne dépassent pas certains plafonds et de respecter un loyer plafond.

Les dispositions relatives au bail avec convention d'usufruit sont d'ordre public. Cela signifie qu'il ne peut être dérogé à ces règles, même en cas d'accord entre les parties. Certaines dispositions du code civil ne sont pas applicables.

Le bail doit indiquer expressément le statut juridique du logement, préciser le terme ultime du contrat (fin de plein droit au plus tard à la date de l'extinction des droits d'usufruit sur le bien loué) et reproduire les dispositions relatives à l'information sur l'extinction de l'usufruit.

En amont de l'extinction de l'usufruit, donc dès avant l'échéance du bail, il est prévu une information du locataire sur le caractère temporaire de la location et, dans certaines conditions, sur son relogement :

- Six mois avant l'extinction de l'usufruit, le nu-propriétaire (particulier investisseur) peut proposer, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au locataire un nouveau bail (de droit commun) prenant effet au terme de l'usufruit ou bien lui donner congé pour vendre ou pour occuper le bien (droit commun de la location) avec effet au terme de l'usufruit. Le congé est dans ce cas valablement donné par le seul nu-propriétaire au locataire. Ces possibilités doivent être rappelées par le bailleur (organisme social) au nu-propriétaire (particulier investisseur) et au locataire un an avant l'extinction de l'usufruit.

- Trois mois avant l'extinction de l'usufruit, le bailleur (organisme social) propose au locataire qui n'a pas conclu un nouveau bail avec le nu-propriétaire (particulier investisseur) et qui remplit des conditions de ressources, la location d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. Le non-respect par le bailleur usufruitier de cette obligation est inopposable au nu-propriétaire. Le locataire qui n'a pas conclu le contrat de location proposé par le nu-propriétaire ni accepté l'offre de relogement faite par le bailleur usufruitier est déchu de tout titre d'occupation sur le logement à l'expiration de l'usufruit.

Au terme de l'usufruit, le nu-propriétaire devient pleinement propriétaire.

L'entrée en vigueur de ces dispositions est subordonnée à la publication de décrets à paraître (ressources à ne pas dépasser pour le relogement en l'absence de signature d'un nouveau bail, nature des prêts aidés pour financer ce type d'opération).

Fiscalité / TVA à taux réduit / accession sociale à la propriété

(ENL : art. 28 / CGI : art. 278 sexies I. 6.)

Les ventes et livraisons à soi-même d'immeubles neufs à usage de résidence principale, destinées à des personnes physiques dont les ressources ne dépassent pas les plafonds de ressources PLS (plafonds de ressources des locataires de logements financés avec un prêt locatif social), réalisées dans des quartiers en rénovation urbaine, bénéficient d'un taux réduit de TVA à 5,5 %.

Il s'agit de favoriser la réalisation d'opérations d'accession sociale à la propriété comme, par exemple, la construction de « maisons à 100 000 € ».

Cette disposition est d'application immédiate.

Collectivités locales / vente de logements locatifs conventionnés

(ENL : art. 32 / CCH : L.443-15-2-1)

Il s'agit d'autoriser les collectivités locales, dans des conditions similaires à celles prévues pour les organismes HLM, à vendre les logements locatifs qu'elles possèdent.

En métropole, lorsqu'une collectivité territoriale met en vente les logements locatifs conventionnés APL qu'elle possède, elle doit, s'il s'agit d'un logement vacant, l'offrir en priorité à l'ensemble des locataires de son patrimoine conventionné (pour les organismes HLM sont prioritaires l'ensemble des locataires dans le département). Les modalités de emploi des fonds issus de la vente sont indiquées : le surplus des sommes perçues par la collectivité doit être affecté en priorité au financement de logements locatifs conventionnés : programmes nouveaux de construction, travaux d'amélioration, acquisitions de logements, ou places d'hébergement dans les établissements sociaux et médico-sociaux.

En outre-mer, les collectivités peuvent vendre leurs logements locatifs sociaux construits, acquis ou améliorés à l'aide de prêts aidés, en priorité à l'ensemble des locataires du patrimoine social de leur territoire. Les modalités de emploi des fonds issus de la vente sont également prévues.

L'entrée en vigueur de ces dispositions est subordonnée à la publication d'un décret sur les modalités de publicité requises pour la vente (décret à paraître).

INVESTISSEMENT LOCATIF ET OFFRE DE LOGEMENTS

Investissement locatif dans le neuf ou assimilé / « Robien recentré »

(ENL : art. 40 / CGI : art. 31 I 1° h)

Le dispositif « Robien » en faveur de l'investissement locatif dans le neuf ou assimilé, dont le succès du moins quantitatif n'est plus à démontrer, est légèrement remanié. Ces modifications concernent les modalités de l'amortissement, la durée de l'engagement et surtout le zonage et les plafonds de loyers qui l'accompagnent.

► L'amortissement

Le principe de l'amortissement est maintenu. En revanche, le rythme de celui-ci, au cours des 9 années que dure le dispositif, est revu. Celui-ci s'effectue à hauteur de 6 % les sept premières années et 4 % pour les deux années suivantes (auparavant, les taux d'amortissement étaient respectivement de 8 % et 2,5 %).

Cette modération du taux de l'amortissement est sans conséquence puisque le bailleur pourra continuer d'amortir 50 % du prix d'acquisition ou de construction de son bien et devrait même être profitable si un plafonnement des niches fiscales (voté par le parlement à l'occasion de la loi de finances pour 2006 mais censuré par le Conseil Constitutionnel pour des raisons techniques) venait à être instauré.

En termes d'amortissement, le véritable changement susceptible d'avoir un impact négatif sur les investisseurs résulte de la suppression de la possibilité qui leur était offerte de proroger leur engagement de location pour deux périodes de trois ans, en contrepartie d'une déduction au titre de l'amortissement au taux de 2,5 % par année supplémentaire. Au final, le contribuable pouvait ainsi amortir 65 % du prix d'acquisition du bien sur 15 ans, ce qui sera désormais impossible.

► La durée de l'engagement

Comme évoqué plus haut, l'engagement du bailleur est de 9 ans, sans possibilité de prorogation.

► Plafonds de loyers et zonage

Deux critiques récurrentes étaient adressées au dispositif Robien dans sa version initiale : la première portait sur le caractère insuffisamment contraignant des plafonds de loyers, en particulier dans les zones A et B, notamment au regard de l'importance de l'avantage fiscal octroyé aux bailleurs ; la seconde avait trait au caractère inadéquat du zonage, particulièrement pour la zone B.

Ces critiques ont été entendues puisque les plafonds de loyers devaient être revus à la baisse en zone B et C et le zonage révisé (arrêté à paraître).

Les plafonds de loyers pour les logements neufs ou assimilés devaient, selon le communiqué de presse du ministère du logement du 29 mars 2006, s'élever à :

Zone A :	19,89 m ²
Zone B1 :	13,82 m ²
Zone B2 :	11,30 m ²
Zone C :	8,28 m ²

Il y aurait quatre zones au lieu de trois :

- zone A : Paris, la petite couronne et la deuxième couronne jusqu'aux limites de l'agglomération parisienne, la Côte d'Azur (bande littorale Hyères-Menton), le Genevois français ;
- zone B1 : les agglomérations de plus de 250 000 habitants, la grande couronne autour de Paris, quelques agglomérations chères (Annecy, Bayonne, Chambéry, Cluses, La Rochelle, Saint-Malo), le pourtour de la Côte d'Azur, les départements outre-mer et la Corse ;
- zone B2 : les autres agglomérations de plus de 50 000 habitants, les autres zones frontalières ou littorales chères, ou à la limite de l'Île-de-France ;
- zone C : le reste du territoire.

Dans l'attente de la publication de l'arrêté, la liste des communes correspondant à ces nouvelles zones est accessible sur le site du ministère du logement : www.logement.gouv.fr

► Entrée en vigueur

L'entrée en vigueur du « Robien recentré », et corrélativement la suppression du « Robien » dans sa version initiale, est fixée au 1^{er} septembre 2006.

Ainsi pour toutes les acquisitions de logement neuf ou à réhabiliter postérieures au 1^{er} septembre 2006, et les constructions que le contribuable fait édifier dont la déclaration d'ouverture de chantier est postérieure à cette même date, les bailleurs pourront opter pour le « Robien recentré » ou le « Borloo populaire » nouvellement créé.

A noter qu'en matière fiscale, lorsqu'une vente est consentie sous condition suspensive, la cession n'est considérée comme effective qu'au moment de la réalisation de la condition (ou en pratique de l'acte la constatant).

Aussi, en cas de vente d'un immeuble neuf sous condition suspensive conclue en juin 2006, dont la condition ne se réaliserait qu'en septembre 2006, le régime fiscal applicable à cet investissement locatif sera celui en vigueur en septembre 2006. Le bailleur pourra donc opter, soit pour le « Robien recentré », soit pour le « Borloo populaire ».

Investissement locatif dans le neuf ou assimilé / « Borloo populaire »

(ENL : art. 40 / CGI : art. 31 I 1° I)

A compter du 1^{er} septembre 2006, un nouveau dispositif en faveur de l'investissement locatif dans le neuf ou ancien à réhabiliter est créé. Les investisseurs auront dorénavant le choix entre le Robien « recentré » et le « Borloo populaire ».

Dans le cadre du Borloo populaire, l'avantage fiscal consiste à opérer sur les revenus bruts fonciers une déduction spécifique de 30 %, ainsi qu'une déduction au titre de l'amortissement, qui peut atteindre 65 % sur 15 ans, du prix d'acquisition ou de revient global du logement. En contrepartie, le bailleur s'engage à louer le logement nu à usage de résidence principale pendant

9 ans en respectant des plafonds de loyer et de ressources du locataire fixés règlementairement.

► *Bailleurs concernés*

Il s'agit des bailleurs, personnes physiques, imposables dans la catégorie des revenus fonciers.

L'immeuble peut également être la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, les revenus de ces immeubles étant alors imposés entre les mains des associés dans la catégorie des revenus fonciers (SCI ou toutes autres sociétés de personnes). Des modalités particulières sont prévues pour les associés des SCPI.

Le bénéfice de l'avantage fiscal n'est pas admis en cas de démembrement de la propriété, sauf lorsque le transfert de la propriété du bien ou le démembrement résulte du décès de l'un des époux soumis à imposition commune. Dans ce cas, le conjoint survivant peut demander la reprise du dispositif à son profit pour la période restant à courir.

► *L'engagement du propriétaire bailleur*

Les déductions ne s'appliquent que sur demande du contribuable. L'option doit être exercée lors du dépôt de la déclaration de revenus de l'année d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure ; elle est irrévocable. La durée de l'engagement de location est de neuf ans au moins, la location devant prendre effet dans les douze mois de l'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure. La prolongation du dispositif et des avantages qui y sont attachés est possible par périodes de trois ans et pendant une durée maximale de six ans si les conditions de plafonnement du loyer et de ressources du locataire sont maintenues.

► *Opérations concernées*

Ce régime ne concerne que les propriétés urbaines (sont exclues les propriétés rurales, c'est-à-dire les constructions faisant partie intégrante d'une exploitation agricole) situées en France (métropole et DOM). Le bénéfice de cette mesure ne peut être cumulé pour un même logement avec la réduction d'impôt au titre de l'investissement dans les DOM. Il ne s'applique pas aux monuments classés historiques, inscrits à l'inventaire supplémentaire ou ayant fait l'objet d'un agrément ministériel ou ayant reçu le label délivré par la Fondation du patrimoine (CGI : art. 256-I-3° al.1).

Il peut s'agir de :

- logements neufs ou en l'état futur d'achèvement acquis à compter du 1^{er} septembre 2006 ;
- logements que le contribuable a fait construire et qui font l'objet, à compter du 1^{er} septembre 2006, d'une déclaration d'ouverture de chantier ;
- locaux affectés à un autre usage que l'habitation et transformés en logements acquis à compter du 1^{er} septembre 2006 ;
- de logements qui ne satisfont pas aux conditions de décence et qui font l'objet de travaux de réhabilitation définis par arrêté permettant aux logements d'acquiescer des performances techniques voisines de celles des logements neufs (arrêté du 19.12.03) acquis à compter du 1^{er} septembre 2006.

Toutefois, le contribuable peut opter pour le « Borloo populaire » pour les investissements réalisés depuis le 1^{er} janvier 2006.

Le bénéfice de l'avantage est réservé à la location à usage d'habitation principale du locataire (il est interdit au bailleur de louer à titre de résidence secondaire ou de se réserver une période de jouissance durant l'année).

► *Conditions relatives aux locataires*

Les ressources du locataire doivent être inférieures à certains plafonds fixés par décret (*à paraître*). Lors d'une conférence de presse, le 29 mars dernier, le cabinet du ministre du logement, Jean-Louis Borloo, a annoncé que les plafonds de ressources des locataires devraient être identiques à ceux des locataires de logements financés avec un prêt locatif intermédiaire (PLI), soit, par exemple, pour un couple marié avec deux enfants, des ressources annuelles de 69 439 € en zone A.

La location ne peut être consentie à un ascendant ou descendant ou à un membre du foyer fiscal. Si le logement est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, il ne peut être loué à l'un des associés ou à un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant d'un associé.

Toutefois, les contribuables qui le souhaitent peuvent mettre leur logement à disposition d'un ascendant ou d'un descendant non rattaché à leur foyer fiscal, pendant une durée qui ne peut excéder 9 ans. Pour pouvoir bénéficier de cette possibilité, le bailleur doit avoir respecté les conditions du dispositif pendant 3 ans au moins. Le terme de la période d'application du dispositif est reporté d'une durée équivalente à celle pendant laquelle le logement a été mis à disposition. Pendant la mise à disposition, l'avantage fiscal est suspendu et le bailleur est soumis au droit commun d'imposition des revenus fonciers. La mise à disposition peut s'effectuer à titre onéreux ou gratuit.

En revanche, le logement peut être loué à un organisme public ou privé qui le donne en sous-location nue à usage d'habitation principale à une personne autre que le propriétaire du logement, son conjoint, un membre de son foyer fiscal ou l'un de ses ascendants ou descendants, à la condition qu'il ne fournisse aucune prestation hôtelière ou parahôtelière.

L'administration fiscale admet que ces prestations pourront être fournies par une filiale de la société qui prend à bail le logement.

Dans cette hypothèse, le loyer mensuel de chacun des baux conclus entre, d'une part, le propriétaire du logement et la personne morale et, d'autre part, la personne morale et l'occupant du logement ne doivent pas excéder les plafonds de loyers fixés règlementairement. Les plafonds de ressources sont également applicables au sous-locataire du logement loué par l'organisme public ou privé.

► *Conditions relatives au loyer*

Le loyer doit être inférieur à un plafond réglementé. Les plafonds de loyers sont environ 30 % inférieurs à ceux du marché des logements neufs.

Ces nouveaux plafonds de loyer mensuel par m², charges non comprises, sont fixés par décret (*à paraître*). La surface à prendre en compte est la surface

habitable augmentée de la moitié des annexes dans la limite de 8 m² (cave, cellier, balcon...)

Les plafonds de loyers s'appliquent aux locations de logements acquis ou mis en chantier à compter du 1^{er} septembre 2006 (ou du 1^{er} janvier 2006 si le bailleur le souhaite).

Ils varient selon la zone géographique dont une nouvelle définition est fixée par arrêté à paraître (cf. § « Robien recentré »).

Les plafonds de loyers pour les logements neufs ou assimilés devraient, selon le communiqué de presse du ministère du logement du 29 mars 2006, s'élever à :

Zone A : 15,91 m²

Zone B1 : 11,06 m²

Zone B2 : 9,04 m²

Zone C : 6,62 m²

► *L'avantage fiscal*

L'avantage fiscal est double. Le premier consiste en une déduction spécifique de 30 % des revenus bruts fonciers applicable pendant toute la durée de l'engagement de location, éventuellement prorogé.

Le second consiste en une déduction au titre de l'amortissement du prix initial d'acquisition ou de construction du logement. Le propriétaire peut déduire de ses revenus fonciers un amortissement égal à :

- 6 % du prix d'acquisition du logement pendant les sept premières années,

- 4 % de ce prix pour les deux années suivantes.

A l'issue de cette période, tant que la condition de loyer reste remplie, le propriétaire peut, par période de trois ans et pendant six années supplémentaires au plus, continuer de bénéficier d'une déduction de l'amortissement égale à 2,5 %, en cas de poursuite, de reconduction ou de renouvellement du bail ou si la condition de ressources est remplie, en cas de changement de titulaire du bail.

Au total, le bailleur est donc en mesure d'amortir 65 % du coût d'acquisition du logement.

En cas d'acquisition de locaux affectés à un autre usage que l'habitation et transformés en logements ou de logements qui ne satisfont pas aux conditions de décence et qui font l'objet de travaux de réhabilitation, la déduction au titre de l'amortissement est calculée sur le prix d'acquisition des locaux augmenté du montant des travaux de transformation ou de réhabilitation.

La période d'amortissement débute le premier jour du mois de l'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure. Les travaux de reconstruction et d'agrandissement ultérieurs donnent lieu à l'application d'une déduction au titre de l'amortissement au même taux que l'investissement initial, si un nouvel engagement de location de 9 ans est conclu.

Les dépenses résultant de travaux d'amélioration ultérieurs sont déduites obligatoirement sous forme d'un amortissement égal à 10 % du montant de la dépense pendant dix ans.

► *Non-respect des engagements*

Le revenu foncier est majoré du montant de la déduction spécifique et des amortissements déduits, en cas de non-respect des engagements du bailleur, sauf

exceptions liées à la situation du bailleur (invalidité, licenciement ou décès du contribuable ou d'un des époux soumis à imposition commune).

► *Cas des SCPI*

L'associé d'une société civile de placement immobilier, dont la quote-part de revenu est soumise en son nom à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers, peut soumettre, sur option irrévocable exercée lors du dépôt de la déclaration des revenus de l'année de la souscription, son investissement au dispositif « Borloo populaire ». A ce titre, il bénéficie de la déduction spécifique de 30 % sur les revenus bruts fonciers et de la déduction au titre de l'amortissement.

Cette déduction est égale à 6 % pour les sept premières années, 4 % pour les deux années suivantes, de 95 % du montant de la souscription en numéraire au capital initial ou aux augmentations de capital de cette société réalisées à compter du 1^{er} septembre 2006.

La période d'amortissement a pour point de départ le premier jour du mois qui suit celui de la souscription. Cette déduction non applicable aux revenus des titres dont le droit de propriété est démembré, est subordonnée à la condition que 95 % de la souscription serve exclusivement à financer un investissement conforme aux conditions prévues par le nouveau dispositif « Borloo populaire » (conditions tenant à l'opération et à la location notamment).

L'associé doit s'engager à conserver la totalité de ses titres jusqu'à l'expiration de l'engagement souscrit par la société. Le produit de la souscription annuelle doit être intégralement investi dans les dix-huit mois qui suivent la clôture de celle-ci. Tant que la condition de loyer reste remplie, l'associé peut par période de trois ans et pendant une durée maximale de six ans, bénéficier d'une déduction au titre de l'amortissement égale à 2,5 % de 95 % du montant de la souscription et de la déduction spécifique de 30 %.

Logements vacants mis en location / déduction spécifique

(ENL : art. 46 / CGI : art. 3111°1)

Afin d'inciter les propriétaires de logements vacants à remettre leur bien sur le marché locatif, il est institué une déduction spécifique de 30 % des revenus bruts fonciers pour les logements mis en location qui étaient soumis à la taxe sur les logements vacants l'année précédant celle de la conclusion du bail.

Cette déduction est temporaire. Elle concerne les revenus perçus jusqu'au 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de conclusion du bail. Elle ne s'applique qu'aux logements mis en location entre le 1^{er} janvier 2006 et le 31 décembre 2007.

On relèvera que ce dispositif est cumulable avec le Borloo dans l'ancien, ce qui permettra, le cas échéant, aux bailleurs de bénéficier d'une déduction de 60 %, voire 75 % de leur revenus bruts fonciers.

Logements vacants / taxe d'habitation

(ENL : art. 47 / CGI : art. 1407)

La taxe sur les logements vacants (TLV) ne concerne que les communes des huit agglomérations de plus de

200 000 habitants. Plutôt que d'étendre le champ d'application de cette taxe, le législateur a choisi d'offrir aux communes, non concernées par la TLV, la possibilité de soumettre à la taxe d'habitation les logements vacants depuis plus de 5 ans au 1^{er} janvier de l'année d'imposition. Ces logements en étaient jusque-là exonérés dans la mesure où, en principe, la taxe d'habitation ne concerne que les logements pourvus d'un certain ameublement.

La vacance s'apprécie selon les mêmes modalités que pour l'application de la TLV : ainsi, n'est pas considéré comme vacant un logement dont la durée d'occupation est supérieure à trente jours consécutifs. En outre, la taxe n'est pas due en cas de vacance indépendante de la volonté du contribuable.

La taxe est établie au nom du propriétaire, de l'usufruitier, du preneur à bail à construction ou à réhabilitation ou de l'emphytéose qui dispose du local depuis le début de la période de vacance.

Dans le cadre de ce dispositif, les exonérations et abattements, liés à la qualité ou aux ressources du contribuable, en vigueur en matière de taxe d'habitation sont inapplicables.

Agence nationale de l'habitat

(ENL : art. 37 L I et III / CCH : L. 321-1)

L'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat devient l'Agence nationale de l'habitat. Cette nouvelle dénomination (qui ne devrait pas modifier le sigle « Anah » au moins dans l'immédiat) s'accompagne d'une extension des missions de l'agence afin de promouvoir le développement et la qualité du parc existant de logements privés.

Outre son rôle habituel de soutien financier aux opérations d'amélioration de l'habitat privé, l'Anah pourra désormais mener des actions d'assistance, d'études ou de communication ayant pour objectif d'une part d'améliorer la connaissance du parc privé, et les conditions de son occupation et d'autre part de faciliter l'accès des personnes défavorisées et des ménages à revenus modestes ou intermédiaires aux logements locatifs privés.

Pour l'accomplissement de sa mission, l'Agence nationale de l'habitat dispose des mêmes ressources qu'auparavant, constituées pour l'essentiel des subventions de l'Etat. A noter cependant qu'elle peut dorénavant bénéficier de sommes allouées par des personnes morales publiques ou privées en vue de l'attribution, pour leur compte, d'aides à l'habitat, dès lors que les logements aidés sont utilisés à titre de résidence principale. L'Anah peut ainsi devenir le guichet unique d'attribution de l'ensemble des subventions destinées au parc privé à l'instar des aides des régions, par exemple.

Conventionnement Anah

(ENL : art. 37 II / CCH : L.321-1, L.321-2, L.321-4, L.321-8, L.321-10, L.321-11 et L.351-2)

L'Agence nationale de l'habitat peut conclure avec tout bailleur une convention par laquelle ce dernier s'engage

à respecter des conditions de loyers et de ressources des locataires et, le cas échéant, des modalités de choix de ceux-ci.

Ces engagements conformes à des conventions-types, annexées à un décret (à paraître), s'appliqueront aux logements à loyer intermédiaire, social ou très social. Ces deux dernières catégories ouvriront droit à l'Aide personnalisée au logement et seront comptabilisées dans les quotas de logements sociaux pris en compte au titre de l'article 55 de la loi SRU.

L'obligation de publier les conventions « APL » à la conservation des hypothèques est supprimée. En cas de mutation du bien en cours de convention, celle-ci s'impose de plein droit au nouveau propriétaire. Les engagements de la convention en cours sont obligatoirement mentionnés dans l'acte de mutation. Un avenant entre l'acquéreur et l'Anah est signé. A défaut, le vendeur peut être sanctionné, financièrement notamment par l'Anah. La conclusion de ces conventions ouvre droit, dans certaines conditions, à une déduction spécifique des revenus fonciers de 30 ou 45 % ainsi qu'à l'attribution, le cas échéant, d'une subvention de l'Anah en cas de travaux d'amélioration.

Dispositif fiscal « Borloo dans l'ancien » / conventionnement sans travaux

(ENL : art. 39 / CGI : art. 31.1.1er j et m)

En contrepartie des engagements pris dans la convention conclue avec l'Anah, le propriétaire peut, sans réaliser de travaux subventionnés, bénéficier d'une déduction spécifique de ses revenus fonciers de 30 % lorsqu'il s'agit d'engagement de louer à un niveau de loyer intermédiaire. Le loyer et les ressources du locataire, appréciés à la date de conclusion du bail ne devront pas dépasser des plafonds fixés ultérieurement mais qui ne pourront en tout état de cause, être supérieurs aux plafonds « Besson ancien ».

Cette déduction est portée à 45 % lorsque les loyers et les ressources des locataires ne dépassent pas les plafonds applicables aux logements conventionnés ouvrant droit à l'APL.

Ce nouveau dispositif, appelé « Borloo dans l'ancien », sera applicable au 1^{er} octobre 2006. Il se substitue au dispositif « Besson ancien » pour lequel il ne pourra plus y avoir de nouveaux bénéficiaires après le 30 septembre 2006, mais qui continuera d'exister pour le stock des contribuables ayant opté pour ce régime.

Ce dispositif fiscal s'applique au contribuable ou société propriétaire qui loue un logement nu (neuf ou ancien) à titre de résidence principale pendant au minimum 6 ans. La location ne peut être conclue avec un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant du contribuable, une personne occupant déjà le logement ou, si celui-ci est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, l'un de ses associés ou un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant d'un associé. Les associés d'une société non soumise à

l'impôt sur les sociétés doivent conserver leurs parts pendant toute la durée de la convention.

Ces dispositions ne peuvent se cumuler avec les régimes d'amortissement et le régime du micro foncier.

Conventionnement avec travaux

(ENL : art. 79 15e et 16e / CCH : L.321-4 et L.321-8)

A ce dispositif fiscal, peut être ajoutée une subvention de l'Anah en cas de réalisation de travaux d'amélioration dans le cadre d'un conventionnement avec travaux. Cette convention se substitue au conventionnement conclu auparavant avec l'Etat. Pour tout engagement de louer à un loyer intermédiaire ou conventionné ouvrant droit à l'APL, le bailleur n'a plus qu'un seul interlocuteur, l'Anah, qui signe, enregistre et contrôle le respect des engagements souscrits.

La durée de la convention est dans ce cas de 9 ans minimum. La déduction spécifique de 30 % ou 45 % est appliquée pendant toute la durée de la convention.

Ces nouveaux dispositifs de conventionnement, avec et sans travaux, doivent faire l'objet d'un décret à paraître avant le 1^{er} octobre 2006. Une instruction fiscale devra également indiquer l'articulation concrète entre la conclusion de la convention « ANAH » et l'avantage fiscal qui lui est attaché.

Bail commercial / reprise des logements accessoires vacants

(ENL : art. 45 / code du commerce : L.145-23-1 et L.145-4)

Cette disposition est inspirée des travaux conduits en avril 2004 par Philippe Pelletier dans le cadre du groupe de travail sur la modernisation des baux commerciaux. Il s'agit de faciliter la reprise des logements vacants situés au-dessus des commerces.

Le nouvel article permet au bailleur de reprendre (au terme d'une période triennale) les locaux d'habitation loués accessoirement aux locaux commerciaux, s'ils ne sont pas affectés à cet usage d'habitation. Jusqu'à maintenant, le code du commerce prévoyait un dispositif permettant au bailleur de refuser le renouvellement du bail commercial pour la partie des locaux d'habitation accessoires aux locaux commerciaux, mais uniquement pour les habiter lui-même ou les faire habiter par ses proches et sous réserve que le bénéficiaire de la reprise ne dispose pas d'une habitation correspondant à ses besoins normaux. Cette faculté était peu utilisée.

Dorénavant, le bailleur a l'obligation de prévenir le locataire au moins six mois à l'avance (et selon les formes prévues à l'article L.145-3). Le locataire a la possibilité de réaffecter (dans la période des six mois) les locaux à l'usage d'habitation. Dans ce cas le congé est privé d'effet.

Certains locaux, notamment les hôtels et les meublés, sont exclus de ce dispositif.

Enfin, la reprise ne peut être exercée dès lors que le locataire peut établir que la privation de la jouissance des locaux apporte un trouble grave à l'exploitation du fonds de commerce ou que les locaux commerciaux et les locaux d'habitation sont indivisibles.

Si les locaux accessoires sont repris, le loyer sera diminué pour tenir compte des surfaces reprises. On

prévoit également que la reprise ne constituera pas en elle-même une modification notable des éléments de la valeur locative.

Par souci de cohérence, l'article L.145-4 du code de commerce est également modifié. Il s'agit d'ajouter aux cas particuliers de reprise (reconstruction, surélévation...) le cas de la réaffectation du local d'habitation accessoire à cet usage.

Logements conventionnés étudiants / location directe par les SEM

(ENL : art. 53 / CCH : L.353-21)

Les SEM bénéficient désormais d'une dérogation au principe selon lequel les bailleurs autres que les organismes HLM ne peuvent louer leurs logements conventionnés qu'à des associations ou à des centres communaux d'action sociale, qui les sous-louent ensuite à des personnes qui sont assimilées à des locataires pour le versement de l'aide personnalisée au logement.

Elles sont autorisées à louer en meublé les logements conventionnés pour étudiants qu'elles gèrent directement. Il est précisé que le montant des prestations, taxes et fournitures individuelles et tous impôts et taxes perçus à l'occasion des locations en meublé peuvent être exigés en plus du loyer.

Quota minimum de 20 % de logements locatifs sociaux

(ENL : art. 30, 64 et 65 / loi SRU : art. 55 / CCH : L.302-5)

► Nouveau décompte des logements locatifs sociaux

L'article 55 de la loi « SRU » vise à instaurer une solidarité entre les communes en matière d'habitat, en instituant l'obligation pour les communes de certaines agglomérations d'avoir au moins 20 % de logements locatifs sociaux parmi leurs résidences principales.

Pour le décompte de ces 20 % de logements sociaux, la liste des logements locatifs sociaux pris en compte est élargie. Sont désormais retenus :

- les logements conventionnés dont la convention est arrivée à échéance, pendant une durée de cinq ans après l'expiration de la convention, ceci pour éviter une chute brutale du nombre de logements locatifs sociaux décomptés. Le délai de cinq ans doit permettre aux élus locaux de réaliser les opérations de construction de logements sociaux nécessaires au respect de leurs obligations ;

- les logements conventionnés d'ICADE pendant 6 ans après l'expiration de la convention (ENL : art. 61 cf. § logements conventionnés d'ICADE) ;

- les logements HLM vendus à partir du 1^{er} juillet 2006 à leurs locataires, pendant cinq ans à compter de leur vente ;

- les logements conventionnés Anah à loyer social ou très social (cf. § Conventionnement Anah).

► Adaptations des modalités de calcul du prélèvement opéré

Les modalités de calcul du prélèvement opéré au titre de l'article 55 de la loi « SRU », sont aménagées sur différents points notamment : le régime du forfait est abandonné au profit d'un calcul proportionnel et non plus forfaitaire, le montant du prélèvement est diminué

des dépenses relatives à la création des emplacements d'aire permanente d'accueil des gens du voyage, l'aide apportée par la commune lorsqu'elle met un bien à disposition d'un organisme HLM pour la réalisation de logements sociaux est prise en compte (mise à disposition de terrains ou d'immeubles à un maître d'ouvrage pour la réalisation de logements sociaux, par bail emphytéotique, bail à construction ou bail à réhabilitation).

En l'absence d'établissement public de coopération intercommunale compétent pour constituer des réserves foncières ou d'un établissement public foncier local, les sommes collectées au titre du prélèvement dans les départements d'outre-mer pourront être reversées aux fonds régionaux d'aménagement foncier et urbain (FRAFU).

► *Examen du respect du quota minimum de logements sociaux : commissions nationale et départementale (CCH : L302-9-1-1)*

- La commission départementale chargée d'examiner le respect, par les communes, de leurs obligations de réalisation de logements sociaux est créée sous l'égide du préfet. La commission examine les difficultés rencontrées par la commune l'ayant empêchée de remplir la totalité de ses objectifs, analyse les possibilités et les projets de réalisation de logements sociaux et définit des solutions permettant d'atteindre ces objectifs.

Si la commission parvient à déterminer des possibilités de réalisation de logements sociaux, elle peut recommander pour la prochaine période triennale un échéancier de réalisation de logements sociaux, en plus des objectifs fixés pour cette nouvelle période. Si la commune a fait l'objet d'un état de carence, la commission peut doubler la majoration prévue dans l'arrêté.

En revanche, si la commission parvient à la conclusion que la commune ne pouvait pour des raisons objectives respecter son obligation triennale, elle saisit, avec accord du maire concerné, la commission nationale.

- La commission nationale, présidée par un membre du Conseil d'Etat, entend le maire de la commune concernée ainsi que le préfet du département dans lequel la commune est située. Si elle parvient à la conclusion que la commune ne pouvait, pour des raisons objectives, respecter son obligation triennale, elle peut recommander au ministre chargé du logement un aménagement de ses obligations.

Si la commission nationale parvient à déterminer des possibilités de réalisation de logements sociaux correspondant à l'objectif triennal passé, elle recommande l'élaboration, pour la prochaine période triennale, d'un échéancier de réalisation de logements sociaux permettant de rattraper le retard accumulé au cours de la période triennale échue.

Les avis de la commission sont motivés et rendus publics.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article et fixe la composition des commissions (*décret à paraître*).



ACCES AU LOGEMENT

Attribution des logements locatifs sociaux

(ENL : art. 70)

Le régime des attributions de logements locatifs sociaux est modifié :

- les accords collectifs pourront être conclus par les EPCI, établissements publics de coopération intercommunale disposant d'un PLH, ceci afin de prendre en considération le rôle de l'échelon intercommunal ;
- le pouvoir de la commission de médiation et le rôle des préfets dans l'attribution des logements sociaux est renforcé ;
- la liste des publics prioritaires est étendue à une nouvelle catégorie de publics en difficulté : les personnes mal logées reprenant une activité après une période de chômage de longue durée.

■ **Accords collectifs intercommunaux (CCH : L441-1-1)**

Les EPCI compétents en matière d'habitat et disposant d'un programme local de l'habitat adopté (donc même en l'absence de conclusion d'une délégation de compétences pour les aides à la pierre) ont désormais la possibilité de proposer aux organismes disposant d'un patrimoine locatif social dans leur ressort territorial, de conclure pour trois ans un accord collectif intercommunal.

Cet accord définit pour chaque organisme un engagement annuel quantifié d'attribution de logements aux personnes connaissant des difficultés économiques et sociales. Il doit respecter la mixité sociale des villes et des quartiers, et tenir compte des capacités d'accueil et des conditions d'occupation des immeubles constituant le patrimoine des différents organismes, par secteur géographique et prévoir les moyens d'accompagnement et les dispositions nécessaires à la mise en œuvre et au suivi de ces objectifs.

Cet accord collectif intercommunal est soumis à la consultation du comité responsable du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées. L'absence de réponse dans un délai de 2 mois vaut avis favorable. L'accord collectif intercommunal se substitue, sur le territoire où il s'applique, à l'accord départemental.

Une commission chargée d'examiner les dossiers des demandeurs de logement social concernés par l'accord collectif intercommunal est créée.

Sans se substituer aux décisions des commissions d'attribution, la commission de coordination émet un avis quant à l'opportunité d'attribuer un logement dans le parc social situé dans le ressort du territoire de l'établissement public. La commission se dote d'un règlement intérieur.

Présidée par le président de l'EPCI, cette commission de coordination est composée du préfet, des maires des communes membres de l'EPCI, des représentants des bailleurs sociaux présents dans le ressort du territoire de l'EPCI, des représentants du département, des

représentants de tout organisme titulaire du droit de réservation, des représentants des associations agréées dont l'un des objets est l'insertion par le logement.

De nouvelles prérogatives sont confiées au président de l'EPCI :

- en cas de refus d'un organisme de signer l'accord intercommunal, au terme d'un délai de six mois, suivant la proposition qu'il a présentée, il désigne à l'organisme des personnes prioritaires et fixe le délai dans lequel celui-ci est tenu de les loger ;
- en cas de manquement de l'organisme aux engagements qu'il a pris dans le cadre de l'accord intercommunal, il peut procéder à un nombre d'attributions équivalent au nombre de logements restant à attribuer en priorité aux personnes défavorisées mentionnées dans l'accord, après consultation des maires des communes intéressées.

Ces attributions s'imputent sur les droits à réservation de l'EPCI et, le cas échéant, sur les droits à réservation dont bénéficient l'Etat ou les communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale avec l'accord du préfet ou du maire intéressé. En cas de refus d'un organisme de signer l'accord intercommunal, ces dispositions s'appliquent jusqu'à la signature de l'accord intercommunal.

Si l'organisme fait obstacle aux attributions prononcées par le président de l'établissement public de coopération intercommunale, ce dernier peut saisir le préfet, qui après tentative de conciliation et éventuellement mise en demeure, peut désigner un délégué spécial chargé de prononcer les attributions au nom et pour le compte de l'organisme.

■ Accord collectif départemental (CCH : L.441-1-2)

Cet accord doit tenir compte, non plus de l'avis rendu par les conférences communales (supprimées) mais des orientations fixées dans le PDALPD. Il est soumis pour avis au comité responsable du PDALPD.

La référence aux protocoles d'occupation du patrimoine social désormais caduque est supprimée.

■ Délais « anormalement longs » (CCH : L.441-1-4)

La définition dans les accords collectifs du délai d'attente manifestement anormal est supprimée. Ce délai, à partir duquel les personnes n'ayant pas reçu de proposition de logement social peuvent saisir la commission de médiation, est désormais déterminé par arrêté préfectoral, après avis du comité responsable du PDALPD, des EPCI signataires d'un accord collectif intercommunal et des représentants des bailleurs sociaux dans le département et en tenant compte des circonstances locales.

Ce délai, ainsi que les modalités de saisine de la commission, sont communiqués aux demandeurs à l'occasion de la délivrance du numéro d'enregistrement départemental unique (CCH : L.441-2-1).

■ Suppression de certains dispositifs

Plusieurs dispositifs sont supprimés :

- les conférences et chartes intercommunales (CCH : L.441) ;

- les conférences intercommunales, et pour la région Ile-de-France, la conférence régionale du logement social (abrogation des articles L.441-1-5 et L.441-1-6).

Depuis la loi relative aux libertés et responsabilités locales, des comités régionaux de l'habitat sont créés ;

- le règlement départemental d'attribution (réécriture de l'art. L.441-1-1) ;

- les accords nationaux (réécriture de l'art. L.441-1-2).

■ Evolution du rôle des commissions de médiation (CCH : L.441-2-3)

La composition de la commission de médiation est élargie aux représentants des établissements publics de coopération intercommunale ayant signé des accords collectifs intercommunaux. Le nombre de représentants par institution est supprimé.

La commission de médiation est présidée par une personnalité qualifiée, désignée par le représentant de l'Etat dans le département.

La commission reçoit, comme auparavant, les réclamations relatives à l'absence de réponse à une demande de logement locatif social, dans le délai fixé par arrêté préfectoral. Après requête formulée auprès du bailleur ou des bailleurs en charge de la demande, tous les éléments d'information sur la qualité du demandeur et sur les motifs justifiant l'absence de propositions doivent lui être communiqués.

Elle reçoit également, ce qui est nouveau, les réclamations relatives à l'absence de réponse à une demande de logement quand elle émane d'une personne menacée d'expulsion, sans relogement, hébergée temporairement ou logée dans un taudis ou une habitation insalubre sans que lui soit opposable le délai fixé par arrêté préfectoral.

Elle peut saisir le préfet ou le délégataire du contingent préfectoral, du cas d'une famille ou d'une personne qu'elle considère comme prioritaire.

Le préfet, ou le délégataire du droit de réservation, saisi par la commission peut désigner le demandeur à un organisme disposant de logements correspondant à la demande, en fixant le délai dans lequel celui-ci est tenu de le loger. Ces attributions sont réalisées après avis du maire de la commune concernée et en tenant compte des objectifs de mixité sociale tels qu'ils sont définis dans l'accord. Ces attributions s'imputent sur le droit de réservation du préfet, ou du délégataire.

En cas de refus de l'organisme de loger le demandeur, le préfet procède à l'attribution d'un logement correspondant aux besoins de celui-ci sur son contingent préfectoral. Lorsque le contingent préfectoral a été délégué, le préfet demande au délégataire de procéder à la désignation et, le cas échéant, à l'attribution du logement dans un délai qu'il détermine. En cas de refus du délégataire, le préfet se substitue à ce dernier. Si l'organisme bailleur fait obstacle à ces attributions, après tentative de conciliation et éventuellement mise en demeure, le préfet peut désigner, pour une durée d'un an, un délégué spécial chargé de prononcer les attributions au nom et pour le compte de l'organisme après consultation des maires des communes concer-

nées, dans le respect des conventions de réservation de logement régulièrement signées (CCH : L.441-1-3).

La commission de médiation établit chaque année un état des avis rendus et le transmet au préfet, au responsable du PDALPD, et aux EPCI compétents en matière d'habitat. Elle est informée des suites données à ses demandes.

■ Informations à fournir par les bailleurs sociaux au préfet (CCH : L.441-2-5)

Les bailleurs sociaux rendent compte, une fois par an, de l'attribution des logements locatifs sociaux au préfet et, pour les parties du parc de logements locatifs sociaux situées dans le ressort de leurs compétences, aux présidents des EPCI ayant signé des accords collectifs intercommunaux, ainsi qu'aux maires des communes intéressées (décret à paraître).

Réforme du dispositif du supplément de loyer de solidarité

(ENL : art. 71)

Le supplément de loyer de solidarité (SLS) vise à appliquer un loyer majoré aux personnes occupant un logement locatif social dès lors que leurs ressources sont supérieures à certains plafonds. Le principe du surloyer est ancien, puisqu'il a été initialement mis en œuvre par décret en 1958. Il a par ailleurs été modifié à de nombreuses reprises - dernièrement par les lois du 29 juillet 1998 et du 13 décembre 2000.

Depuis la loi du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions, le seuil d'application du supplément de loyer a été relevé de 10 à 20 %. Le seuil du SLS obligatoire a été porté de 40 % à 60 % du dépassement des plafonds de ressources. Lorsque le dépassement est compris entre 20 et 60 %, les organismes ont la faculté de percevoir ou non le SLS. L'application du supplément de loyer de solidarité résulte soit d'une délibération exécutoire du bailleur, soit en l'absence d'une telle délibération, de l'application du barème national obligatoire.

Un rapport réalisé en juin 2003 par le ministère en charge du logement a mis en évidence le fait que 11 % des logements sociaux sont occupés par des locataires dont les revenus dépassent les plafonds de ressources. La proportion des logements occupés par des personnes susceptibles d'être soumises au surloyer - c'est-à-dire dépassant de plus de 20 % le plafond de ressources - n'est que de 4 % (soit 93 000 foyers). Parmi l'ensemble de ces 93 000 foyers, 22 % sont obligatoirement assujettis au SLS (soit environ 20 000 foyers). Le dispositif du surloyer apparaît excessivement compliqué à mettre en place au regard du nombre de foyers concernés. Il montrait également que les bailleurs sociaux ont très majoritairement opté pour un barème de calcul du SLS fixé par une délibération exécutoire, et parmi eux, 74 % ont retenu le seuil d'application du dispositif à partir de 20 % de dépassement du plafond de ressources, mais pour respectivement 10 et 11 % d'entre eux, ce seuil a été fixé à partir de 40 et 60 % de dépassement. La réforme vise donc à rendre obligatoire l'application du SLS dès le dépassement de 20 % des plafonds de ressources.

■ Modalités de perception du SLS (CCH : L.441-3 al.1, L.441-8, L.441-12)

La perception du supplément de loyer par les organismes d'HLM est désormais rendue obligatoire, dès lors que les ressources des locataires dépassent de 20 % le plafond de ressources pour l'ensemble du foyer.

Le plafonnement du montant du supplément de loyer de solidarité, cumulé avec le loyer, est maintenu à 25 % des ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer mais il peut être porté à 35 % du loyer par le programme local de l'habitat (PLH).

Le SLS est calculé par l'organisme d'HLM en fonction :

- des valeurs du coefficient de dépassement du plafond de ressources (déterminées par décret) ;
- du montant par m² habitable du supplément de loyer de référence (déterminé par décret selon des zonages géographiques tenant compte du marché locatif).

Le programme local de l'habitat après concertation avec les organismes HLM et avec l'accord du préfet, peut fixer des orientations relatives à la mise en œuvre des SLS et déterminer les zones géographiques ou les quartiers où il ne s'applique pas.

Lorsqu'une convention globale de patrimoine a été signée et prévoit des modalités spécifiques d'application ou de calcul des suppléments de loyer de solidarité, celles-ci s'appliquent, dans le respect du programme local de l'habitat, pendant la durée de ladite convention. Les modalités de calcul ainsi déterminées s'appliqueront, par dérogation aux modalités de calcul déterminées par voie législative.

■ Modification du champ d'application du dispositif (CCH : L.441-14)

Le champ d'application du SLS reste inchangé, l'article L.441-14 qui précise les catégories de logements qui en sont exclues, est néanmoins modifié pour tenir compte des évolutions de la réglementation en matière de financement du logement.

Comme auparavant, le SLS n'est pas applicable dans les DOM, aux immeubles à loyer moyen.

■ Champ de l'enquête triennale obligatoire (CCH : L.442-5)

En dehors du cas des bailleurs HLM et des SEM, le champ de l'enquête triennale obligatoire sur l'occupation du parc est désormais limité au parc conventionné comprenant au moins cinq logements.

■ Suppression de certaines dispositions (CCH : L.441-3 al.1, L.441-3 al.4, L.441-5 à 7)

Certaines dispositions sont supprimées par cohérence :

- l'obligation pour les organismes d'HLM d'exiger le paiement du supplément de loyer lorsque le dépassement du plafond de ressources est d'au moins 60 % ;
- la détermination par chaque organisme d'HLM des modalités de calcul du montant du supplément de loyer de solidarité (la nouvelle rédaction de l'article L.441-8, encadre par voie réglementaire la fixation des coefficients de dépassement et des suppléments de loyer de référence) ;
- les modalités de détermination de valeur du coefficient de dépassement du plafond de ressources, du montant par m² habitable du supplément de loyer de

référence et de la communication de la délibération fixant les modes de calcul du SLS au préfet de département.



RAPPORTS LOCATIFS

Clauses réputées non écrites dans un contrat de location

(ENL : art. 84 / loi 6.7.89 : art. 4)

Certaines clauses limitativement énumérées par la loi sont réputées non écrites dès lors qu'elles figurent dans un contrat de location d'un local à usage d'habitation (loi du 6.7.89 : art. 4). Cet article est complété par neuf nouvelles clauses considérées pour la plupart comme abusives par la Commission des clauses abusives (recommandation n° 2000-01 du 17.2.00).

Est réputée non écrite toute clause qui :

- impose au locataire la facturation de l'état des lieux dès lors que celui-ci n'est pas établi par un huissier de justice dans le cas prévu par l'article 3 ;
- qui prévoit le renouvellement du bail par tacite reconduction pour une durée inférieure à celle prévue à l'article 10 ;
- qui interdit au locataire de rechercher la responsabilité du bailleur ou qui exonère le bailleur de toute responsabilité ;
- qui interdit au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui ;
- qui impose au locataire le versement, lors de l'entrée dans les lieux, de sommes d'argent en plus de celles prévues aux articles 5 et 22 ;
- qui fait supporter au locataire des frais de relance ou d'expédition de la quittance ainsi que les frais de procédure en plus des sommes versées au titre des dépens et de l'article 700 du nouveau code de procédure civile ;
- qui prévoit que le locataire est automatiquement responsable des dégradations constatées dans le logement ;
- qui interdit au locataire de demander une indemnité au bailleur lorsque ce dernier réalise des travaux d'une durée supérieure à quarante jours ;
- qui permet au bailleur d'obtenir la résiliation de plein droit du bail au moyen d'une simple ordonnance de référé insusceptible d'appel.

Logement décent / modification de la procédure

(ENL : art. 86)

■ **Extension des compétences des CDC (ENL : art. 86 / loi 6.7.89 : art. 20 et 20-1)**

Les compétences des Commissions départementales de conciliation, étendues une première fois par la loi SRU, portent sur les litiges relatifs :

- aux loyers (procédure 17 C) ;
- aux modalités de sortie progressive de la loi du 1.9.48 pour les logements qui y sont soumis ;
- à l'état des lieux, au dépôt de garantie, aux charges locatives et aux réparations ;

- aux difficultés résultant de l'application d'un accord collectif national ou local, d'un plan de concertation locale d'un immeuble ou groupe d'immeubles.

La loi ENL étend cette fois-ci la compétence des commissions départementales de conciliation aux litiges portant sur les caractéristiques du logement décent.

■ **Procédure de mise en conformité du logement (ENL : art. 86 / loi du 6.7.89 : art. 20-1)**

Si le logement ne satisfait pas aux conditions de décence, le locataire peut demander au propriétaire sa mise en conformité sans qu'il soit porté atteinte à la validité du bail en cours (loi 6.7.89 : art. 20-1).

La procédure de mise en conformité du logement se caractérise désormais par la saisine préalable de la Commission départementale de conciliation : il est prévu qu'à défaut de réponse du propriétaire à la demande de mise en conformité dans un délai de deux mois ou à défaut d'accord entre les parties, la Commission départementale de conciliation est saisie par l'une ou l'autre des parties. A défaut d'accord constaté par la commission, le juge est saisi par l'une ou l'autre des parties.

Ce dernier détermine, le cas échéant, la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution. Dans le dispositif antérieur, le juge ne pouvait réduire le montant du loyer que si le bailleur avait été condamné à effectuer les travaux et que ces derniers n'avaient pas été exécutés. Une fois la carence du bailleur constatée, le locataire devait donc saisir une nouvelle fois le tribunal en vue de la diminution du loyer.

La loi ENL supprime la nécessité de cette seconde saisine en donnant au juge la possibilité de réduire le montant du loyer ou de suspendre, avec ou sans consignation, le paiement du loyer et la durée du bail jusqu'à l'exécution des travaux (sans attendre que soit constatée la carence du bailleur dans l'exécution des travaux).

■ **Mandat d'agir en justice donné à une association en cas de litige (ENL : art. 86 / loi 6.7.89 : art. 24-1)**

Afin de faciliter les actions en justice des locataires en cas de litige relatif à la non-décence du logement, la loi ENL élargit la liste des associations susceptibles d'agir au nom et pour le compte du locataire et offre à ces mêmes associations la possibilité de l'assister et de le représenter devant le tribunal d'instance.

Comme auparavant, les locataires peuvent mandater pour agir en justice :

- une association siégeant à la Commission nationale de concertation à condition qu'elle soit agréée à cet effet (la Confédération nationale du logement (CNL), la Confédération générale du logement (CGL), la Confédération consommation, logement, cadre de vie (CLCV), la Confédération syndicale des familles (CSF), et l'Association force ouvrière consommateurs (AFOC) ;
- une association ayant pour but de défendre les personnes en situation d'exclusion par le logement.

La loi ENL ajoute à cette liste les associations dont l'objet est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées.

Ces associations doivent être agréées par le représentant de l'Etat dans le département et interviennent dans les conditions de l'article 828 du nouveau code de procédure civile relatif aux modalités d'assistance et de représentation devant les tribunaux d'instance.

Il est en outre prévu que ces mêmes associations peuvent assister un locataire devant le tribunal d'instance, dans les conditions de l'article 828 du nouveau code de procédure civile, dès lors qu'elles sont dûment mandatées et qu'elles remplissent les conditions d'agrément.

■ Substitution des normes de décence aux normes du décret de 1987 (ENL : art. 48 / loi du 6.7.89 : art. 6)

Dans les lois du 23 décembre 1986 et du 6 juillet 1989, les quelques articles qui faisaient encore référence aux normes du décret du 6 mars 1987 fixant les conditions minimales de confort et d'habitabilité sont modifiés afin de substituer à ces normes celles de la décence. La principale modification concerne l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 qui prévoit la possibilité pour un locataire, lorsque le logement n'est pas en bon état à l'entrée dans les lieux, de prendre à sa charge des travaux en contrepartie d'une déduction de loyer. Cette faculté ne peut concerner néanmoins que les logements répondant à des normes minimales, jusque-là fixées par le décret du 6 mars 1987 et remplacées désormais par les caractéristiques de la décence.

■ Motif illégal de refus de caution

(ENL : art. 87 / loi 6.7.89 : art. 22-1 al.1)

Le bailleur qui exige un cautionnement pour garantir les obligations du locataire ne peut refuser la caution présentée au motif qu'elle ne possède pas la nationalité française. La loi ENL ajoute un motif illégal de refus de caution : le bailleur ne peut refuser une caution en raison du fait qu'elle réside en dehors du territoire métropolitain.

■ Charges locatives

(ENL : art. 88 / loi 6.7.89 : art. 23 / CCH : L.442-3)

La loi ENL modifie en quatre points les dispositions relatives aux charges locatives dans le secteur privé et dans le secteur social.

► Caractère récupérable des charges liées aux ascenseurs

La loi urbanisme et habitat du 2 juillet 2003 a modifié la réglementation sur la sécurité des ascenseurs anciens en prévoyant notamment qu'ils doivent faire l'objet d'un contrôle et d'un entretien spécifiques (CCH : L.125-1 à L.125-2-4). La loi ENL effectue les coordinations nécessaires en matière de charges locatives dans le parc privé et social.

Sont récupérables auprès des locataires certaines dépenses effectuées par le bailleur dans le cadre d'un contrat d'entretien (CCH : L.125-2-2) :

- les opérations et les vérifications périodiques minimales ;
- la réparation et le remplacement de petites pièces présentant des signes d'usure excessive ;
- les interventions pour dégager les personnes bloquées en cabine, le dépannage et la remise en fonctionnement normal des appareils.

Ces dépenses sont récupérables dès lors qu'elles sont effectuées postérieurement à l'entrée en vigueur de la loi.

► Suppression de la référence à la contribution représentative du droit de bail

La loi ENL supprime de la liste des charges récupérables celles qui sont dues en contrepartie de la contribution annuelle représentative du droit de bail (loi 6.7.89 : art. 23 et CCH : L.442-3).

Pour mémoire, la contribution représentative du droit de bail (CRDB) a été supprimée pour les revenus locatifs perçus à compter du 1^{er} janvier 2001. A compter de cette date, la contribution additionnelle à la contribution représentative du droit de bail, dont le bailleur était également redevable, a été remplacée par la contribution annuelle sur les revenus locatifs (CRL) égale à 2,5 % des revenus bruts fonciers relatifs à des immeubles achevés depuis plus de 15 ans (et supprimée depuis pour les bailleurs personnes physiques par la loi de finances pour 2006).

► Possibilité de déroger à la liste des charges récupérables par accord collectif local

Les services qui peuvent aujourd'hui être proposés au locataire dans un immeuble ont considérablement évolué (digicodes, vidéophones, systèmes de chauffage plus performants,...). C'est pourquoi la loi ENL introduit la possibilité de déroger à la liste des charges récupérables fixée par décret par la voie d'un accord collectif local (loi du 23.12.86 : art. 42). Toutefois, la possibilité de modifier la liste des charges récupérables n'est ouverte que dans deux domaines bien circonscrits par la loi : l'amélioration de la sécurité et la prise en compte du développement durable.

► Simplification du calcul des charges récupérables en cas de prestation de service par une entreprise

Cette disposition vise à mettre un terme à une jurisprudence de la Cour de cassation ayant considéré que lorsque des prestations de nettoyage sont effectuées par une entreprise, les charges récupérables ne peuvent inclure ni la marge bénéficiaire de l'entreprise, ni la TVA. En pratique, les bailleurs devaient donc extraire la marge bénéficiaire de l'entreprise de la facture dont ils demandaient remboursement au locataire (information quasiment impossible à obtenir). Désormais, le coût des services assurés dans le cadre d'un contrat d'entreprise est récupérable sur le locataire dans sa totalité, toutes taxes comprises.

■ Réforme des règles de transmission du bail aux héritiers en loi de 1948

(ENL : art. 85 / loi du 1.9.48 : art. 5)

En cas de décès ou d'abandon de domicile de l'occupant d'un logement soumis à la loi de 48 encore titulaire d'un bail, celui-ci est automatiquement transmis à ses

héritiers qu'ils occupent ou non le logement. Il s'agit en fait de l'application pure et simple de la disposition du code civil sur la transmission du bail. En effet, il n'existe pas en loi de 48 de dispositions limitant le transfert du bail à certaines catégories de bénéficiaires comme c'est le cas dans la loi du 6 juillet 89.

L'objectif étant depuis plusieurs années la disparition progressive des locations soumises au régime de la loi de 48, la loi ENL supprime cette transmission automatique du contrat de location aux héritiers en prévoyant que, même en l'absence de délivrance d'un congé au locataire, le contrat de location est résilié de plein droit par le décès ou l'abandon de domicile du locataire.

Un droit au maintien dans les lieux est accordé au conjoint, au partenaire d'un PACS (ajouté à la liste par la loi ENL) et, lorsqu'ils vivaient effectivement avec le locataire depuis plus d'un an, à ses ascendants, aux enfants mineurs et aux personnes handicapées. Les droits d'occupation du logement par des tiers en cas de décès ou d'abandon de domicile du locataire ou de l'occupant de bonne foi au sens de la loi de 48 sont ainsi uniformisés.

Logements conventionnés

■ Logements conventionnés d'ICADE / loyer maxima à l'expiration de la convention (ENL : art. 61 / CCH : L.411-5)

Le législateur réintroduit (dans une version différente de celle censurée par le Conseil constitutionnel lors la loi SRU) un article L.411-5 dans le code de la construction et de l'habitation.

Les nouvelles dispositions intéressent (en Ile de France et plus spécialement dans le Val de Marne) les locataires de logements conventionnés appartenant à Icade (filiale de la Caisse de dépôts et consignations) et les communes soumises au quota de 20 % de logements sociaux (loi SRU : art. 55).

Le législateur aménage les règles qui existent à la sortie de la convention afin que les locataires en place ne subissent plus d'augmentations de loyers trop importantes. Jusqu'à maintenant, à l'expiration des conventions, les loyers sortaient de l'encadrement prévu par la convention, et augmentaient sensiblement (même si l'augmentation s'étalait sur plusieurs années). Il est prévu qu'à l'expiration de la convention, les logements concernés sont soumis aux plafonds de loyers PLS.

Pour information, ces loyers maxima font l'objet d'une circulaire annuelle ; la dernière en date (circulaire du 28.6.05) établissait les loyers maxima PLS à 8,14 €/m² (communes classées en zone I) et 8,65 €/m² (communes classées en zone I bis).

Cette obligation de loyers maxima s'étend sur une durée de six ans à compter de l'expiration de la convention.

Par ailleurs, les communes peuvent continuer à comptabiliser ces logements dans le quota de 20 % de logements sociaux.

Cette mesure ne concerne que les locataires en place au moment de l'expiration de la convention.

En l'absence de précisions en ce sens, les relations contractuelles pendant cette période devraient être régies par l'ensemble des dispositions de la loi du 6 juillet 1989.

Dès lors qu'un locataire quitte le logement après l'échéance de la convention, le loyer n'est plus soumis aux règles de loyer maxima.

En revanche, le texte ne prévoit pas expressément que cette prise en compte au titre de l'article 55 prend fin si le locataire en place à l'échéance de la convention quitte le logement.

A l'issue des six ans, le bailleur peut proposer un nouveau loyer en respectant la procédure de droit commun prévu à l'article 17c de la loi du 6 juillet 1989 (proposition d'augmentation de loyer et étalement de l'augmentation sur 3 ou sur six ans).

■ Logements conventionnés APL / information des locataires et des communes (ENL : art. 62 / CCH : L.411-5-1)

Dès lors qu'ils possèdent plus de dix logements, les bailleurs de logements conventionnés APL des secteurs II (SEM, sociétés immobilières à participation majoritaire de la Caisse des Dépôts, collectivités publiques, sociétés filiales d'un organisme collecteur du 1 % logement) et III (entreprises d'assurances, établissements de crédit et autres personnes morales) informent le locataire :

- de la nature temporaire de la convention qui les lie à l'Etat ;
- de sa date d'échéance ;
- des conséquences financières pour le locataire à l'issue de la durée de validité de la convention.

Sont exclus de ce dispositif d'information les logements appartenant aux organismes HLM (ou gérés par eux), à des personnes physiques ou à des SCI constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus.

Si le bailleur a décidé de ne pas renouveler la convention le liant à l'Etat, il informe au plus tard deux ans avant son expiration, les locataires concernés de son intention.

Cette notification est accompagnée d'une prévision d'augmentation des loyers.

Dans le délai de deux ans avant l'expiration de la convention, le bailleur doit également informer les maires des communes concernées ainsi que le préfet de son intention de ne pas renouveler la convention en question.

Si cette absence de renouvellement a pour conséquence de faire passer la commune au-dessous du seuil de 20 % de logements sociaux ou si la commune est déjà au-dessous de ce seuil, l'avis consultatif du représentant de l'Etat dans le département est requis.

On peut souligner que le texte ne prévoit pas de sanctions spécifiques.

L'entrée en vigueur de ces mesures est soumise à la parution d'un décret (*décret à paraître*).

Logements-foyers / protection des occupants

(ENL : art. 74 / CCH : L.633-1 et s.)

La loi SRU avait inséré dans le code de la construction et de l'habitation des mesures destinées à protéger les occupants des logements-foyers : droit à l'établissement d'un contrat écrit, contenu minimum du contrat, droit au maintien dans les lieux, sauf cas précisément désignés ou encore institution obligatoire d'un conseil de concertation. Même si le décret d'application qui devait en fixer les conditions d'application n'a jamais été publié, certaines des mesures du dispositif, applicables en l'état ont pu néanmoins être invoquées. La loi ENL apporte quelques modifications au dispositif et redéfinit son champ d'application.

Le « logement-foyer » avait été défini comme un établissement destiné au logement collectif à titre de résidence principale de personnes dans des immeubles comportant à la fois des locaux privés meublés ou non et des « espaces collectifs ». Cette définition est légèrement modifiée puisqu'on ne fait plus référence à des « espaces collectifs », mais à des « locaux communs affectés à la vie collective » pour que soit facilitée la distinction entre logements-foyers et location meublée avec services.

L'obligation d'instituer un conseil de concertation est maintenue, mais les règles de désignation de ses membres sont redéfinies, la faculté qu'avaient les membres du conseil de concertation de se faire assister par toute personne est supprimée et la date de leur mise en place, fixée dans la rédaction actuelle à un an maximum après la parution de la loi SRU, est désormais fixée à un an après la parution de la loi ENL.

La loi renvoie de nouveau à un décret d'application la fixation des conditions d'application du dispositif dans son entier, ainsi que le nombre minimal de résidents à partir duquel est créé un conseil de concertation, le nombre minimal de résidents à partir duquel les représentants des résidents sont élus, la détermination de la durée de préavis en cas de résiliation et les conditions dans lesquelles une personne logée en logement-foyer peut héberger des tiers.

Enfin, les structures dans lesquelles les occupants ne peuvent se prévaloir de ces dispositions sont précisées ; le dispositif ne s'applique ni aux logements meublés, ni aux résidences avec services (locatives ou en copropriété). Dans les établissements médico-sociaux (entre autres les logements-foyers personnes âgées), il est fait une distinction entre les dispositions ne nécessitant pas de mesures d'application (droit à l'établissement d'un contrat écrit, contenu minimum du contrat, droit au maintien dans les lieux sauf cas précisément désignés) dont les occupants de ces établissements peuvent toujours se prévaloir et celles pour lesquelles il est renvoyé à un décret d'application (conseil de concertation, fixation du préavis en cas de résiliation et conditions dans lesquelles les occupants de logements-foyers seront autorisés à héberger des tiers) qui ne s'appliqueront pas à ces structures.

LOGEMENT DES PERSONNES EN DIFFICULTE ET INSALUBRITE

Logement des personnes en difficulté

Renforcement du rôle du PDALPD

(ENL : art. 60)

Le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées doit tenir compte des périmètres des EPCI (établissements publics de coopération intercommunale). Son contenu est renforcé dans le but de favoriser la coordination de l'action des différents acteurs.

Le plan fixe, par secteur géographique, en tenant compte des programmes locaux de l'habitat et des bassins d'habitat, les objectifs à atteindre pour assurer aux personnes et familles qu'il vise, la mise à disposition durable d'un logement et garantir la mixité sociale des villes et des quartiers.

Pour atteindre ces objectifs, le plan définit des mesures adaptées concernant notamment :

- le suivi des demandes de logement des personnes et familles visées par le plan ;
- la création ou la mobilisation d'une offre supplémentaire de logements conventionnés ;
- les principes propres à améliorer la coordination des attributions prioritaires de logements ;
- le logement des personnes placées dans des hébergements temporaires ou des logements de transition ;
- la contribution des fonds de solidarité pour le logement à la réalisation des objectifs du plan ;
- la prévention des expulsions locatives ainsi que les actions d'accompagnement social correspondantes. A cette fin, une commission spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions locatives peut être instaurée par le comité responsable du plan avec pour mission de délivrer des avis aux instances décisionnelles en matière d'aides personnelles au logement, sur l'attribution d'aides financières sous forme de prêts ou de subventions et d'accompagnement social lié au logement, en faveur des personnes en situation d'impayés. Les modalités de fonctionnement et la composition de la commission sont fixées par décret (*décret à paraître*).

Lorsque cette commission est créée, les compétences de la commission départementale des aides publiques au logement (CDAPL) sont exercées par les organismes payeurs de l'APL (les CAF et les CMSA).

Ainsi, dans cette hypothèse les organismes payeurs de l'APL deviendraient compétents pour :

- décider, selon des modalités fixées par décret, du maintien du versement de l'aide personnalisée au logement lorsque le bénéficiaire ne règle pas la part de dépense de logement restant à sa charge ;

- statuer sur les demandes de remise de dettes présentées à titre gracieux par les bénéficiaires de l'aide personnalisée au logement en cas de réclamation d'un trop-perçu effectuée par l'organisme payeur ;

- statuer sur les contestations des décisions des organismes ou services chargés du paiement de l'aide personnalisée au logement ou de la prime de déménagement ;

• Le repérage des logements indignes et des locaux impropres à l'habitation et les actions de résorption correspondantes, ainsi que le repérage des logements considérés comme non décents à la suite d'un contrôle des organismes payeurs des aides personnelles aux logements. Pour cela, un observatoire nominatif de ces logements et locaux devra être mis en place. Un décret en Conseil d'Etat précisera la nature des informations recueillies et les modalités de fonctionnement de cet observatoire (*décret à paraître*).

Le PDALPD prend également en compte les besoins en logements des personnes et familles hébergées dans des établissements ou services relevant du schéma d'organisation sociale et médico-sociale et le comité responsable du plan dispose de tous les éléments d'information relatifs aux demandes consignées dans le système d'enregistrement départemental. Il émet un avis sur les accords départementaux et intercommunaux.

Fourniture d'électricité, eau, gaz, chauffage, ininterrompue en hiver

(ENL : art. 75 / code de l'action sociale et des familles : L.115-3)

Pendant la période hivernale du 1^{er} novembre au 15 mars, les fournisseurs d'électricité, de chaleur, de gaz et les distributeurs d'eau ne peuvent procéder à des coupures pour non-paiement des factures, dans la résidence principale de personnes ou familles en difficulté (éprouvant des difficultés particulières, au regard notamment de leur patrimoine, de l'insuffisance de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence), bénéficiant ou ayant bénéficié, dans les douze derniers mois, d'une décision favorable d'attribution d'une aide du fonds de solidarité pour le logement. Les modalités d'application de cette mesure seront définies par décret (*décret à paraître*).

Lorsqu'un consommateur n'a pas procédé au paiement de sa facture, le fournisseur d'électricité, de chaleur, de gaz ou le distributeur d'eau doit l'aviser par courrier du délai et des conditions, définis par décret, dans lesquels la fourniture peut être réduite ou suspendue à défaut de règlement (*décret à paraître*).

Prise en compte des dépenses d'énergie en cas de surendettement

(ENL : art. 78 / code de la consommation : L.331-2)

Dans le traitement des situations de surendettement des débiteurs de bonne foi, les dépenses d'électricité, de gaz, de chauffage et d'eau sont désormais prises en compte ; elles s'ajoutent aux dépenses de logement, de nourriture et de scolarité pour la détermination, par la commission de surendettement, du « reste à vivre », le montant de ressources minimum nécessaire aux

dépenses courantes du ménage qui ne peut être inférieur au RMI (majorée de 50 % dans le cas d'un ménage).

Faculté pour les UES de conclure des conventions de patrimoine avec l'Etat

(ENL : art. 56)

Les unions d'économie sociale pourront désormais conclure des conventions globales de patrimoine pour les logements conventionnés sur lesquels elles détiennent un droit réel.

La création d'unions d'économie sociale a été réalisée pour assurer le portage de ce patrimoine et isoler, pour des raisons économiques, cette activité dans une structure spécifique. Etant, pour la plupart, assujettis à un statut associatif, les organismes liés aux unions louent ensuite ces logements à des personnes défavorisées, en pratiquant une gestion locative adaptée ou un accompagnement social à l'insertion. Cependant, les unions d'économie sociale, qui se rapprochent des organismes HLM ou des SEM (par les modes de financement du logement très social, par le régime fiscal, par les droits et obligations qui leur incombent) ne pouvaient jusque-là bénéficier de ce mécanisme.

Pour mémoire le conventionnement global a été mis en place par la loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales et est codifié dans le code de la construction et de l'habitation. Les conventions globales de patrimoine peuvent être conclues pour six ans, entre les organismes HLM et l'Etat. Elles concernent l'ensemble de leur patrimoine, et visent leur politique de gestion et d'investissement.

Avantages fiscaux pour les structures d'hébergement temporaire et d'urgence

(ENL : art. 73 / code général des impôts : art. 257, 278 sexies et 1384 D)

Plusieurs incitations fiscales sont prévues pour faciliter leur construction ou leur amélioration :

■ TVA à taux réduit

Sont soumis à la TVA à 5,5 % :

- la livraison à soi-même de structures d'hébergement temporaire ou d'urgence bénéficiant d'une aide de l'Etat ;
- les ventes et apports de logements aux structures d'hébergement temporaire ou d'urgence bénéficiant d'une aide de l'Etat destinées aux personnes défavorisées.

■ Exonération de TFPB

L'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant 15 ans, actuellement applicable à l'acquisition et l'aménagement de structures d'hébergement d'urgence, est étendue à l'aménagement ou la construction de structures d'hébergement temporaire ou d'urgence destinées aux personnes défavorisées. L'exonération de TFPB est portée à 25 ans lorsque la décision d'octroi d'aide de l'Etat sera intervenue entre le 1^{er} juillet 2005 et le 31 décembre 2009.

Cette mesure s'inscrit dans le prolongement de la loi de programmation pour la cohésion sociale (loi du 18.1.05) qui a porté l'exonération de TFPB de 15 à 25 ans pour

les logements locatifs sociaux construits pendant la période d'exécution du plan de cohésion sociale.

Aide au logement temporaire étendue

(ENL : art. 73 / code de la sécurité sociale : L.851-1)

Actuellement, les associations à but non lucratif dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées ainsi que les centres communaux ou intercommunaux d'action sociale, qui ont conclu une convention avec l'Etat, bénéficient d'une aide pour loger, à titre transitoire, des personnes défavorisées.

Cette aide est étendue :

- aux sociétés de construction dans lesquelles l'Etat détient la majorité du capital : c'est le cas de la Sonacotra qui est chargée de la réalisation et de la gestion de 5 000 places nouvelles d'urgence et d'insertion destinées à accompagner la libération d'immeubles insalubres, précaires ou dangereux, ainsi que de travaux de sortie d'insalubrité et de péril ;
- aux groupements d'intérêt public ayant pour objet de contribuer au relogement des familles et des personnes en difficulté : c'est le cas du GIP Habitat et Interventions sociales pour les mal logés et les sans abri qui intervient en région Ile de France ;
- à l'établissement public d'insertion de la Défense créé par l'ordonnance du 2 août 2005 (code de la défense : L.3414-1) pour l'hébergement des jeunes en difficulté, pendant la durée de leur formation.

Habitat insalubre

(ENL : art. 44)

Déclaration de mise en location

(ENL : art. 48)

Le permis de louer introduit par le Sénat lors de sa deuxième lecture du projet de loi, face aux réticences qu'il a suscitées de parts et d'autres et à l'avis défavorable du rapport Pelletier-Doutreligne fondé sur la consultation des divers intervenants dans le secteur du logement et à l'analyse de l'expérience belge, n'a finalement pas été retenu ; il a été remplacé par une déclaration de mise en location.

A titre expérimental et pour une durée de 5 ans, les communes de plus de 50 000 habitants (ainsi que les EPCI, établissements publics de coopération intercommunale dotés d'une fiscalité propre, de plus de 50 000 habitants et comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, compétents en matière d'habitat) qui en auront décidé ainsi, peuvent imposer aux bailleurs de logements de plus de 30 ans situés dans des secteurs définis, l'obligation de déclarer toute nouvelle mise en location.

Le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale/EPCI, délimite, par délibération motivée, les secteurs ou, au sein de ces secteurs, les catégories et listes d'immeubles pour lesquels cette obligation est instaurée. La délibération précise la date d'entrée en vigueur du dispositif qui ne peut être fixée dans un délai

inférieur à six mois à compter de la date de la délibération, ainsi que le lieu de dépôt de la déclaration.

La déclaration doit être faite par le bailleur pour toute mise en location d'un logement ou d'un local mixte à usage d'habitation principale, loué nu ou meublé, à l'exception des logements-foyers et des logements destinés aux travailleurs agricoles qui sont soumis à des réglementations spécifiques.

Le dépôt de la déclaration fait l'objet d'un récépissé qui doit être annexé au bail ou, si elle intervient postérieurement à la signature, porté à la connaissance du locataire.

L'absence de déclaration de mise en location est sans effet sur le bail.

Pour pouvoir bénéficier du paiement en tiers payant des aides personnelles au logement le bailleur doit impérativement produire un récépissé de la déclaration de mise en location.

Les communes de plus de 50 000 habitants ainsi que les établissements publics de coopération intercommunale dotés d'une fiscalité propre, de plus de 50 000 habitants et comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, compétents en matière d'habitat, peuvent se porter candidats à cette expérimentation auprès du ministre chargé du logement dans un délai d'un an à compter de la publication de la loi ENL. Un arrêté fixera, à l'issue de ce délai d'un an, la liste des communes et des EPCI retenus.

Dans un délai de six mois avant le terme de l'expérimentation, le Gouvernement devra remettre au Parlement un rapport d'évaluation de ce nouveau dispositif.

Insalubrité et péril

■ Ratification de l'ordonnance du 15 décembre 2005 (ENL : art. 44)

L'ordonnance du 15 décembre 2005 relative à la lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux est ratifiée. Les dispositions de l'ordonnance ont fait l'objet d'une analyse détaillée dans le numéro spécial Habitat Actualité de décembre 2005.

■ Prescriptions du préfet (ENL : art. 44 II 1°, 3°, 4° a et b)

Une harmonisation rédactionnelle est opérée afin que les prescriptions édictées par le préfet pour mettre fin à l'insalubrité des immeubles soient plus justement qualifiées de « mesures » et non de « travaux » / CSP : L.1331-26-1, L.1331-28, L.1331-28-3 et L.1331-29)

Dans la rédaction actuelle du texte, en cas d'insalubrité irrémédiable et réparable, le préfet prononce, s'il y a lieu, « l'interdiction temporaire d'habiter et d'utiliser les lieux ». Cette rédaction a pour effet de lier nécessairement, l'interdiction d'utiliser les lieux à l'interdiction temporaire d'habiter, ce qui n'est pas souhaitable. Aussi, le texte est modifié afin de permettre au préfet de prononcer seulement la première de ces deux interdictions (ENL : art. 44 / CSP : L.1331-28).

■ Régime juridique et financier des mesures effectuées d'office par l'autorité publique (ENL : art. 44 II 4° c, d / CSP : L.1331-29 III et IV)

Le régime juridique et financier des mesures effectuées d'office par l'autorité publique sur les immeubles déclarés insalubres, en cas de défaillance des propriétaires est clarifié car la rédaction résultant de l'ordonnance ne précisait pas l'autorité administrative compétente en la matière. Compte tenu de leur connaissance des dossiers locaux, il est apparu plus opportun que les communes assurent la réalisation des mesures prescrites d'office ; en conséquence, il est prévu que le maire agissant au nom de l'Etat les réalise ou, à défaut le préfet. Dans ce cas, les frais et les créances qui n'ont pu être recouvrées par elle, sont mises à la charge de l'Etat ou d'une personne publique s'y substituant, alors subrogée dans les obligations et droits de celui-ci.

Le régime applicable en cas d'inexécution des mesures prescrites portant sur les parties communes d'un immeuble en copropriété suite à la défaillance de certains copropriétaires est également précisé. La commune ou l'Etat se substitue aux seuls copropriétaires défaillants pour le paiement des sommes exigibles relatives aux mesures prescrites et répond pour son compte à l'appel de fonds du syndic. La défaillance des copropriétaires s'apprécie en tenant compte de la date d'exigibilité des appels de fonds déterminée à l'occasion du vote par l'assemblée générale de la décision relative à la nature et au montant des travaux à réaliser. La collectivité publique est subrogée dans les droits dont bénéficie le syndicat de copropriétaires vis à vis des copropriétaires défaillants, et, notamment du privilège spécial immobilier, à concurrence des sommes qu'elle a versées.

■ Divisions irrégulières d'immeubles / sanctions pénales (ENL : art. 44 III 1° / CCH : L.111-6-1)

Certaines divisions d'immeuble sont interdites :

- les divisions d'immeubles déclarés insalubres, frappés d'une interdiction d'habiter ou d'un arrêté de péril ou comportant, pour le quart au moins de leur superficie totale, des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV de la loi du 1^{er} septembre 1948 ;
- les divisions d'immeubles en vue de créer des locaux à usage d'habitation d'une surface et d'un volume habitable inférieur à 14 m² et 33 m³ ou dépourvus d'une arrivée et d'une évacuation d'eau ou d'un accès à la fourniture de courant électrique, ou qui n'ont pas fait l'objet des diagnostics amiante ou plomb ;
- les divisions par appartements d'immeubles de grande hauteur à usage d'habitation, professionnel ou commercial et d'habitation lorsque le contrôle exercé par la commission de sécurité a donné lieu à un avis défavorable ou à des prescriptions qui n'ont pas été exécutées.

Le régime des sanctions pénales en cas de divisions irrégulières d'immeubles est aligné sur les dispositions adoptées en matière d'insalubrité (CSP : L.1337-4), de péril (CCH : L.511-6) et de relogement (CCH : L.521-4) Le régime des peines complémentaires applicables à des personnes physiques et à des personnes morales est harmonisé.

■ Immeubles menaçant ruine (ENL : art. 44 III 6° / CCH : L.511-2 IV)

Le régime applicable aux immeubles menaçant ruine est aligné sur celui de l'insalubrité lorsque la commune se substitue aux copropriétaires défaillants pour réaliser les travaux d'office. Les dispositions applicables en cas de défaillance des copropriétaires sont définies à l'identique (cf. § Régime juridique et financier des mesures effectuées d'office par l'autorité publique).

■ Suspension des loyers dans les locaux frappés d'un arrêté d'insalubrité (ENL : art. 44 III 7° a et b / CCH : L.521-2 I)

Concernant les conditions de suspension des loyers dans les locaux frappés d'un arrêté d'insalubrité, dans la rédaction actuelle de cet article, il est prévu que le loyer, en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation, cesse d'être dû dès la mise en demeure du préfet. Les mots « en principal » sont supprimés, lorsqu'il s'agit de locaux impropres par nature à l'habitation ; le fait qu'ils n'eussent jamais dû être loués justifie le fait que les locataires n'aient pas continué de payer des charges locatives dans ce cas.

■ Expulsion (ENL : art. 44 III 7°c / CCH : L.521-2 III)

Les occupants qui sont demeurés dans les lieux faute d'avoir reçu une offre de relogement sont des occupants de bonne foi qui ne peuvent être expulsés. Cette disposition a pour objet d'empêcher l'expulsion d'occupants restés dans des locaux au-delà de la date d'effet de l'interdiction définitive d'habiter précisée par l'arrêté préfectoral ou municipal, alors qu'aucun relogement ne leur a été proposé. Pour autant, si l'expulsion ne peut être ordonnée du fait de cette situation de droit particulière, d'autres motifs d'expulsion, tels que les troubles de voisinage, pourraient être légitimement soulevés devant le juge. Aussi pour ne pas empêcher cette éventualité, il est ajouté la mention « de ce fait ».

■ Indemnité représentative des frais engagés pour le relogement (ENL : art. 44 III 8° / CCH : L.521-3-2 IV)

Le montant de l'indemnité représentative des frais engagés pour le relogement, due par le propriétaire d'un immeuble en interdiction définitive d'habiter, lorsque la collectivité publique ou un organisme a relogé les occupants, est défini dans la limite d'une somme égale à un an du loyer prévisionnel. L'application de cette disposition s'est avérée, dans les faits, délicate et risque d'entraîner des contentieux de la part de propriétaires qui pourraient contester le montant de l'indemnité demandée au regard des frais engagés pour le relogement. Aussi une nouvelle rédaction est introduite qui prévoit de fixer le montant de l'indemnité à un an de loyer du nouveau logement de l'occupant relogé.

■ Modification de la loi du 10.7.70 tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre (ENL : art. 44 IV 1°a et 2°b / loi du 10.10.70 : art. 13)

Afin d'éviter l'énumération d'une liste des organismes pouvant être bénéficiaires de l'expropriation des immeubles insalubres irrémédiables, liste incomplète à chaque fois qu'une nouvelle structure est créée, il est proposé de viser tous organismes y ayant vocation, ce qui inclut, notamment, les nouvelles sociétés publiques

locales d'aménagement, dont la création est proposée par la loi ENL.

Les modalités particulières d'expropriation des immeubles insalubres irrémédiables sont étendues aux immeubles d'habitation sous arrêté de péril et sous ordonnance de démolition ou d'interdiction définitive d'habiter. Tirée d'une proposition du rapport Pelletier-Doutreligne, cette mesure devrait faciliter la mise en oeuvre de l'expropriation des immeubles interdits à l'habitation et dont la valeur vénale est identique qu'ils soient insalubres ou en péril.

Jusqu'à-là, ces immeubles ne pouvaient bénéficier des procédures spécifiques créées par la loi du 10 juillet 1970, dont l'objet est limité aux immeubles insalubres ; aussi, dans le cadre d'une opération d'ensemble de résorption de l'habitat insalubre, il était nécessaire, soit de mener les expropriations nécessaires selon deux procédures différentes, ce qui allongeait les délais et les risques contentieux, soit d'instruire un arrêté d'insalubrité sur un immeuble menaçant ruine déjà sous arrêté de péril, avec un risque de détournement de procédure. Dans les deux cas, la complication procédurale ne se justifiait pas et allongeait les délais opérationnels.

■ **Garanties accordées à la collectivité publique pour le recouvrement de ses créances / autorisation de procéder par ordonnance (ENL : art. 44 V)**

Le Gouvernement est autorisé à prendre, par ordonnance, les mesures nécessaires pour améliorer les conditions dans lesquelles la collectivité publique garantit et recouvre, notamment par le bénéfice d'une sûreté réelle, le montant de la créance dont elle est titulaire à l'encontre du propriétaire d'un immeuble à usage total ou partiel d'habitation ou de la personne y exploitant un fonds de commerce utilisé aux mêmes fins, lorsque :

- elle a exécuté d'office des travaux sur ce bien,
- elle a assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, incombant au propriétaire de l'immeuble en cause ou à la personne y exploitant un fonds de commerce utilisé aux fins d'habitation.

L'ordonnance est prise au plus tard dans les six mois suivant la publication de la présente loi.

Prescriptions de sécurité des maires sur les équipements communs défectueux

(ENL : art. 44 III 2°, 3°, 4° et 5° / CCH : L.129-1 à L.129-4)

La procédure relative aux prescriptions de sécurité que les maires peuvent imposer aux équipements communs défectueux des immeubles collectifs à usage principal d'habitation est harmonisée avec la nouvelle procédure, simplifiée, intéressant les immeubles menaçant ruine.

L'arrêté est pris après une procédure contradictoire dont les modalités seront définies par décret (*décret à paraître*). Si les mesures n'ont pas été exécutées dans le délai fixé, le maire met en demeure le propriétaire ou le syndicat des copropriétaires d'y procéder dans un délai qui ne peut être inférieur à un mois. En cas d'inexécution des mesures prescrites portant sur les parties communes d'un immeuble en copropriété suite à la défaillance de certains copropriétaires, la commune peut se substituer aux copropriétaires défaillants pour

le paiement des sommes exigibles relatives aux mesures prescrites. Elle est subrogée dans les droits du syndicat, à concurrence des sommes qu'elle a versées. La défaillance des copropriétaires s'apprécie en tenant compte de la date d'exigibilité des appels de fonds déterminée à l'occasion du vote par l'assemblée générale de la décision relative à la nature et au montant des travaux à réaliser.

En cas d'urgence ou de menace grave ou imminente, le maire ordonne préalablement les mesures provisoires indispensables pour écarter ce danger. Le maire peut demander au juge administratif (et non plus au juge d'instance) de désigner un expert chargé d'examiner l'état des équipements communs dans un délai de 24 heures suivant sa désignation.

Pour mémoire, le régime de la sécurité des immeubles collectifs à usage principal d'habitation, est issu de l'article 18 de la loi de rénovation urbaine (loi du 1.8.03).

Création de résidences hôtelières

(ENL : art. 73 / CCH : L.631-11)

Le pacte national pour le logement prévoit la création dans les deux prochaines années de 5 000 places dans les résidences hôtelières à vocation sociale agréées par l'Etat, afin d'offrir notamment aux personnes en difficulté une alternative aux hôtels meublés chers et de qualité médiocre.

La loi précise ce que sont ces nouvelles résidences hôtelières.

La résidence hôtelière à vocation sociale est un établissement commercial d'hébergement agréé par le préfet du département dans lequel il est implanté, et non soumis à autorisation d'exploitation. Elle est constituée d'un ensemble homogène de logements autonomes équipés et meublés, offerts en location pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois à une clientèle qui peut éventuellement l'occuper à titre de résidence principale.

L'exploitant d'une résidence hôtelière à vocation sociale est agréé par le préfet du département dans lequel la résidence est implantée. Cet exploitant s'engage à réserver au moins 30 % des logements de la résidence à des personnes défavorisées, ces personnes étant désignées, soit par le préfet du département, soit par des collectivités territoriales, associations, organismes et personnes morales dont la liste est arrêtée par ce dernier.

Un décret en Conseil d'Etat fixera les conditions d'application de cette mesure, notamment les normes techniques que doivent respecter les résidences hôtelières à vocation sociale, les modalités relatives à l'agrément respectif des résidences et de leurs exploitants ainsi que, selon les conditions de financement de la résidence, le prix de nuitée maximal applicable aux logements que l'exploitant s'engage à réserver aux personnes en difficulté et le pourcentage des logements de la résidence réservés à ces personnes.



COPROPRIETE

Frais nécessaires de recouvrement

(ENL : art. 90 / loi du 10.7.65 : art. 10-1)

La loi SRU avait apporté une dérogation au principe de participation par tous les copropriétaires aux charges générales en prévoyant que les frais nécessaires exposés par le syndicat, à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire étaient imputables à ce seul copropriétaire.

Pour mettre fin aux divergences d'interprétation sur le type de frais concernés, il est désormais précisé que ce sont, notamment, les frais de mise en demeure, de relance, de prise d'hypothèque à compter de la mise en demeure, ainsi que les droits et émoluments des actes d'huissier et le droit de recouvrement ou d'encaissement à la charge du débiteur.

Frais de mutation

(ENL : art. 90 / loi du 10.7.65 : art. 10-1)

En copropriété, à l'occasion de la vente d'un lot, la facturation de « frais de mutation » par le syndic au seul copropriétaire vendeur est de pratique courante. Il s'agit principalement des frais correspondant aux prestations effectuées par le syndic pour l'établissement de « l'état daté », document destiné à regrouper un ensemble de renseignements sur les charges, les procédures en cours, l'état de l'immeuble... destinés à l'information de l'acquéreur.

Mais ces frais étant prévus dans le contrat de syndic, qui ne crée de lien qu'entre le syndic et le syndicat des copropriétaires et en aucun cas entre le syndic et chacun des copropriétaires, la Cour de cassation a, à plusieurs reprises, sanctionné cette facturation. Le débiteur des frais de mutation ne pourrait être que le syndicat des copropriétaires, ce qui impliquerait une répartition du montant correspondant entre tous les copropriétaires au titre des charges générales.

Désormais, la loi prévoit expressément que les honoraires du syndic pour l'établissement de l'état daté, dont le caractère individualisé légitime que seul le copropriétaire vendeur en soit redevable, sont supportés par le seul copropriétaire vendeur.

Assouplissement de la majorité pour les travaux de sécurité

(ENL : art. 91 / loi du 10.7.65 : art. 25)

Les travaux sur les parties communes en vue de prévenir les atteintes aux personnes et aux biens sont votés à la majorité de l'article 25 (majorité des voix de tous les copropriétaires) au lieu de la majorité de l'article 26.

Si les travaux de sécurité consistent en l'installation d'un dispositif de fermeture, l'assemblée générale décide à la même majorité (majorité de l'article 25) des périodes de fermeture totale de l'immeuble compatibles avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de

copropriété. En dehors de ces périodes, la fermeture totale est décidée à la même majorité si le dispositif permet une ouverture à distance et à l'unanimité, en l'absence d'un tel dispositif.

La comptabilité

(ENL : art. 92 et 94 / loi du 10.7.65 : art. 14-3)

L'entrée en vigueur des nouvelles règles comptables applicables aux syndicats de copropriétaires (règles de tenue des comptes et règles de présentation des comptes aux copropriétaires pour approbation) établies par le décret et l'arrêté du 14 mars 2005 est reportée au 1^{er} janvier 2007. Les comptes sont tenus conformément aux nouvelles règles à partir du premier exercice comptable commençant à compter du 1^{er} janvier 2007.

Par ailleurs, les obligations comptables des petites copropriétés sont allégées. Les copropriétés de moins de 10 lots et dont le budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000 € ne sont pas tenues à une comptabilité en partie double et peuvent donc constater leurs engagements en fin d'exercice.

Syndicats coopératifs

(ENL : art. 93)

La loi prévoit la possibilité pour les syndicats coopératifs, les syndicats gérés par un syndic non professionnel et les associations syndicales libres, de constituer entre eux, même si les immeubles ne sont pas contigus ou voisins, des unions coopératives ayant pour objet de créer et de gérer des services destinés à faciliter leur gestion. Elle prévoit les modalités de fonctionnement spécifiques de ces regroupements.

Prolongation de la faculté de voter les adaptations à la majorité de l'art. 24

(ENL : art. 94 / loi SRU : art. 75)

La décision de procéder aux adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives depuis son établissement pourra être prise à la majorité de l'article 24 jusqu'au 13 décembre 2008.

Résidences-services

(ENL : art. 95 / loi du 10.7.65 : art. 41-1 à 41-5)

Les résidences-services sont désormais un type de copropriété à part avec un statut spécifique.

Pour cela, il est prévu que le règlement de copropriété peut étendre l'objet d'un syndicat de copropriétaires à la fourniture aux occupants de l'immeuble, de services spécifiques, notamment de restauration, de surveillance, d'aide ou de loisirs. Les services de soins ou d'aide et d'accompagnement exclusivement liés à la personne sont en revanche antinomiques avec le statut de la copropriété et ne peuvent être fournis que par des établissements médico-sociaux.

Les services peuvent être procurés en exécution d'une convention conclue avec des tiers.

Des modalités de fonctionnement spécifiques à ces copropriétés sont prévues :

- institution obligatoire d'un conseil syndical ;
- possibilité de déléguer au conseil syndical les décisions relatives à la gestion courante de services spécifiques ;
- en l'absence de délégation, avis obligatoire du conseil syndical sur le projet de convention de services lorsque leur fourniture est assurée par un tiers et suivi du contrat.

Les charges fixes liées aux services spécifiques sont réparties sur le même modèle que les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun dans le régime de copropriété de droit commun, c'est-à-dire en fonction de l'utilité que ces services présentent à l'égard de chaque lot. Les charges de fonctionnement de ces services sont intégrées au budget prévisionnel.

Les dépenses afférentes aux prestations individualisées ne sont pas des charges de copropriété.

Des mesures visent à permettre la suppression des services :

- l'assemblée générale peut décider la suppression d'un ou de plusieurs services à la majorité des copropriétaires représentant les 2/3 des voix (majorité de l'article 26), ou lorsque la majorité des copropriétaires représentant les 2/3 des voix des copropriétaires présents ou représentés s'est prononcée en faveur de la suppression du service à cette même majorité au cours d'une seconde assemblée.
- si l'équilibre financier d'un ou de plusieurs services est gravement compromis, et après décision de l'assemblée générale, le juge saisi par des copropriétaires représentant 15 % au moins des voix du syndicat peut décider soit la suspension, soit la suppression de ce ou ces services.

Comme pour la plupart des articles de la loi du 10 juillet 1965, ces dispositions sont d'ordre public.



VENTE D'IMMEUBLES

Vente d'immeubles à rénover

(ENL : art. 80 / CCH : L.111-6-2-1 à 4 et L.262-1)

La vente à rénover n'était jusqu'ici encadrée par aucune disposition juridique spécifique. Un contrat de vente d'immeuble à rénover est créé ; il a pour objet de permettre une vente accompagnée de l'engagement du vendeur de réaliser des travaux de rénovation dont les modalités sont prévues au contrat. L'obligation de réaliser la rénovation est clairement liée au transfert de propriété entre le vendeur et l'acquéreur. Le nouveau régime emprunte pour partie au régime de la vente ordinaire et pour partie à la vente en l'état futur d'achèvement dite VEFA. Le contrat de vente à rénover est soumis aux dispositions du code civil relatives à la

vente d'immeubles existants (art. 1582 à 1701) et à des dispositions spécifiques.

■ Contrat

Toute personne qui vend un immeuble bâti ou une partie d'immeuble bâti, à usage d'habitation ou à usage mixte, ou destiné après travaux à l'un de ces usages, qui s'engage dans un délai déterminé, à réaliser directement ou indirectement des travaux sur cet immeuble ou cette partie d'immeuble et qui perçoit des sommes d'argent de l'acquéreur avant la livraison des travaux, doit conclure un contrat de vente d'immeuble à rénover dont les dispositions sont d'ordre public.

Dès la promesse de vente d'un immeuble à rénover, l'acquéreur doit disposer, à peine de nullité, de l'ensemble des informations essentielles relatives à la vente (caractéristiques, descriptif, délai de réalisation des travaux, prix, engagement du vendeur de produire les justifications de la garantie d'achèvement des travaux et des assurances).

Le contrat de vente d'immeuble à rénover doit, à peine de nullité, être conclu par acte authentique et préciser :

- la description, les caractéristiques de l'immeuble ou de la partie d'immeuble vendu et, le cas échéant, la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction du lot (loi Carrez) ;
- la description des travaux à réaliser précisant, le cas échéant, les travaux concernant les parties communes et ceux concernant les parties privatives ;
- le prix de l'immeuble. Au cas où le contrat prévoit la révision du prix, celle-ci est strictement encadrée (*décret à paraître*).

L'acquéreur effectue le règlement du prix en fonction de l'état d'avancement des travaux. Aucun échelonnement n'est prévu. Néanmoins, le fait d'exiger ou d'accepter un versement avant la date à laquelle la créance est exigible est passible d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 9 000 € ou l'une de ces deux peines seulement. Ne sont pas considérés comme des versements, les dépôts de fonds effectués sur un compte bancaire ouvert au nom du déposant ;

- Le délai de réalisation des travaux.
- La justification de la garantie financière d'achèvement des travaux.
- Les justifications des assurances de responsabilité et de dommages souscrites par le vendeur concernant les travaux. Le simple énoncé des assurances dans l'acte ne suffit pas. Il faut en justifier, à peine de nullité. S'agissant du bâti existant vendu et sur lequel portent les travaux, il n'y a pas d'obligation concernant la souscription de garanties.

Le contrat doit en outre comporter en annexe, ou par référence à des documents déposés chez un notaire, les indications utiles relatives à la consistance et aux caractéristiques techniques des travaux. Le règlement de copropriété est communiqué à chaque acquéreur préalablement à la signature du contrat. En tout état de cause, il doit être remis à chaque acquéreur lors de la signature du contrat.

Seul l'acquéreur peut, avant la livraison, invoquer la nullité du contrat pour non respect de ces dispositions.

Comme pour la VEFA, l'acquéreur peut céder les droits qu'il tient d'une vente d'immeuble à rénover. Cette cession substitue de plein droit le cessionnaire dans les obligations de l'acquéreur envers le vendeur. Si la vente a été assortie d'un mandat, celui-ci se poursuit entre le vendeur et le cessionnaire. Ces dispositions sont applicables à toute mutation entre vifs, volontaire ou forcée, ou à cause de mort.

■ Travaux, garanties et assurances

La nature et l'importance des travaux ne sont pas indiquées. Cependant les travaux d'agrandissement ou de restructuration complète de l'immeuble, assimilables à une reconstruction, ne sont pas concernés. Le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur tant ses droits sur le sol que sur la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution. Le vendeur d'un immeuble à rénover demeure maître d'ouvrage jusqu'à la réception des travaux. Celle-ci est effectuée pour l'ensemble des travaux à une date unique qui constitue le point de départ des garanties. La livraison résulte de l'établissement d'un procès-verbal établi entre le vendeur et l'acquéreur.

Le vendeur professionnel d'un immeuble devant être rénové, doit justifier d'une assurance de responsabilité civile professionnelle, de l'assurance de responsabilité obligatoire et de l'assurance dommages-ouvrage. A défaut, il s'expose aux sanctions pénales prévues pour tout constructeur (75 000 € d'amende et/ou emprisonnement de 6 mois).

Pour les travaux, le vendeur doit les garanties biennale et décennale (lorsque les travaux en relèvent). Les vices de construction ou les défauts de conformité apparents affectant les travaux doivent être dénoncés dans l'acte de livraison ou dans le délai d'un mois suivant cette livraison. L'action en réparation des vices de construction ou des défauts de conformité ainsi dénoncés peut être intentée dans un délai d'un an suivant la livraison. Le vendeur doit fournir une garantie d'achèvement des travaux qui ne peut être qu'extrinsèque. Elle est constituée par une caution solidaire donnée par un établissement de crédit ou par une entreprise d'assurance agréée à cet effet. Elle cesse à la livraison des travaux. Pour le bâti existant, les vices relèvent de l'article 1641 du code civil.

Des dispositions protectrices sont prévues dans le cas où l'immeuble est occupé, ceci pour éviter tout abus des entreprises de travaux voulant inciter les occupants à quitter les lieux. Le juge saisi en référé peut prescrire l'interdiction ou l'interruption des travaux, sous astreinte le cas échéant. Si malgré cette interdiction les travaux sont exécutés, un emprisonnement de deux ans et une amende de 4 500 € sont encourus. Le juge peut en outre ordonner la remise en état des lieux aux frais du condamné.

L'entrée en vigueur de ces dispositions est subordonnée à la publication de *décrets à paraître* (modalités d'application, révision du prix).

Protection de l'acquéreur immobilier

(ENL : art. 96 / CCH : L.271-1)

Les règles relatives à la protection des acquéreurs immobiliers non professionnels telles qu'elles ont été mises en place par la loi SRU sont modifiées essentiellement sur deux points.

Tout d'abord, les avant-contrats sont soumis à un régime de protection uniforme. Qu'ils soient authentiques ou sous seing privés, ils relèvent d'un délai de rétractation de 7 jours.

Pour mémoire, le dispositif de protection de l'acquéreur immobilier tel qu'il avait été mis en place par le législateur en décembre 2000 (SRU) reposait sur deux mécanismes distincts :

- d'une part un délai de rétractation de sept jours qui s'appliquait aux actes sous seing privé ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la jouissance de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière ;
- d'autre part, un délai de réflexion lorsque l'un de ces actes était dressé en la forme authentique. Pendant ce délai, l'acquéreur ne pouvait pas signer l'acte en cause.

Il est apparu aux professionnels, notamment aux notaires, que l'existence de deux délais différents était une source de complexité.

Désormais, le délai de réflexion de sept jours est réservé aux contrats dressés en la forme authentique constatant ou réalisant la convention qui ne sont pas précédés d'un avant-contrat. Cette situation est relativement peu courante en pratique.

Comme dans le dispositif précédent, la protection de l'acquéreur s'exerce au niveau de l'avant-contrat : dès lors que l'acte définitif est précédé d'un avant-contrat, seul l'avant-contrat est soumis au dispositif de protection (délai de rétractation).

La seconde modification intéresse la mise en œuvre du dispositif de protection de l'acquéreur et plus spécialement la notification des actes concernés par le délai de rétractation ou de réflexion.

Le pivot de la protection instaurée par la loi SRU (et non remis en cause par la loi ENL) est la notification de l'acte par lettre recommandée avec accusé de réception. Cependant l'article L.271.1 (al.1) du CCH prévoit que la notification de l'acte peut se faire par *d'autres moyens dès lors qu'ils présentent des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise*.

La formule est générale et la question de savoir quelles notifications et surtout quelles remises étaient régulières, a donné lieu à débat, voire, à controverse. La question est importante puisqu'une notification ou une remise irrégulière ne fait pas courir le délai de rétractation.

Schématiquement on considère que rentrent dans les prévisions du texte :

- la notification par exploit d'huissier ;
- la remise contre récépissé faite par un notaire.

En revanche ne satisfont pas aux exigences légales :

- la remise contre émargement ou contre récépissé effectuée par un agent immobilier (CA Orléans du 4.11.02 et CA Toulouse du 1.12.03) ;
- la remise directe de l'acte par un vendeur.

En cas de difficultés, il revient au juge d'interpréter la notion d'équivalence.

Sans modifier cet alinéa et sans doute avec la volonté de clarifier les choses, le législateur insère un nouvel alinéa et consacre expressément le principe de la remise directe de l'acte à l'acquéreur tout en l'encadrant.

La possibilité de la remise contre émargement ou contre récépissé est réservée aux actes conclus par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente (agent immobilier, notaire, avocat, certains experts immobiliers...).

Elle concerne aussi bien les actes soumis au délai de rétractation que ceux soumis au délai de réflexion.

Par ailleurs, la remise admise comme alternative à la notification par lettre recommandée avec avis de réception ne concerne que les actes ayant pour objet la vente d'un bien immobilier (alors que le dispositif de protection a vocation à être plus large, puisqu'il concerne notamment les actes ayant pour objet la construction d'un immeuble à usage d'habitation).

La remise de l'acte devra être attestée selon des modalités fixées par décret (*décret à paraître*).

En l'absence de prescriptions particulières concernant l'entrée en vigueur de ces dispositions, on peut penser que la substitution du délai de rétractation au délai de réflexion pour tous les avant-contrats est immédiate et applicable à compter de la date d'entrée en vigueur de la loi.

En revanche, la question de savoir si, en l'attente de la publication du décret, les actes, objet du délai de rétractation ou du délai de réflexion, peuvent continuer à être remis directement par un notaire, est plus délicate : on peut toutefois penser que ce qui était autorisé sous l'article L.271.1 (al.1) non modifié, devrait continuer à l'être.

Diagnostics techniques

Il est procédé à la ratification de l'ordonnance du 8 juin 2005 relative au logement et à la construction mais avec certaines modifications.

■ L'état de l'installation intérieure d'électricité (ENL : art. 79 / CCH : L.134-7 et L.271-4 à L.271-6)

Pour évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes, il est institué un nouveau diagnostic en cas de vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation portant sur l'état de l'installation intérieure d'électricité lorsque cette installation a été réalisée depuis plus de quinze ans.

L'état de l'installation électrique est intégré dans le dossier de diagnostic technique fourni par le vendeur et n'est requis que pour les immeubles ou parties d'immeuble à usage d'habitation.

Lorsque les locaux vendus sont soumis au statut de la copropriété ou appartiennent à des personnes titulaires de droits réels immobiliers sur les locaux ou à des titulaires de parts donnant droit ou non à l'attribution

ou à la jouissance en propriété des locaux, l'état de l'installation intérieure d'électricité ne porte que sur la partie privative du lot.

Il est établi par une personne présentant des garanties d'indépendance, de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés. Cette personne est tenue de souscrire une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions (*décret à paraître*).

Le vendeur qui ne fournit pas le diagnostic lors de la signature de l'acte authentique de vente ne peut s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

La durée de validité de ce document est fixée par décret (*à paraître*).

■ Le diagnostic « gaz » (ENL : art. 79 / CCH : L.134-6, L.271-4 4°)

L'ordonnance du 8 juin 2005 a ajouté à la liste des diagnostics devant être produits en cas de vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation, un état de l'installation intérieure de gaz naturel dont l'entrée en vigueur est subordonnée à la publication d'un décret (*décret à paraître*). La loi ENL prévoit que ce document ne concernera pas uniquement les installations de gaz naturel, mais toute installation intérieure de gaz (naturel ou non) réalisée depuis plus de quinze ans. Rappelons que cet état devra être regroupé dans le diagnostic unique (*cf. www.anil.org / questions-réponses : qualité de l'habitat*).

■ Le diagnostic de performance énergétique (ENL : art. 79 / CCH : L.271-4)

Les ventes d'immeubles à construire sont soumises à l'obligation pour le vendeur de produire le dossier de diagnostic technique qui contient notamment le diagnostic de performance énergétique.

Toutefois, en cas de vente d'un immeuble à construire (vente à terme ou VEFA), le vendeur est dispensé de fournir le diagnostic de performance énergétique. Ceci se justifie par le fait que lors de la construction d'un bâtiment ou d'une extension de bâtiment, l'obligation d'établir un diagnostic de performance énergétique s'impose déjà en amont au maître de l'ouvrage qui doit le remettre au propriétaire au plus tard à la réception de l'immeuble (CCH : L.134-2 et L.134-3).

■ L'état parasitaire relatif aux termites (ENL : art. 79)

La plupart des dispositions de la loi du 8 juin 1999 tendant à protéger les acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites et autres insectes xylophages sont abrogées, car elles ont été codifiées par l'ordonnance du 8 juin 2005 (CCH : L.133-4 à L.133-6 et L.271-4 à L.271-6). Il s'agit notamment des dispositions relatives à la procédure de déclaration des foyers infestés par les termites, à l'obligation de fournir en cas de vente un état parasitaire (relatif aux termites uniquement), à la compétence du professionnel réalisant le diagnostic et les travaux.

Prévention des risques naturels

(ENL : art. 79 / CCH : L.112-18 et L.112-19)

Dans les zones particulièrement exposées à un risque sismique ou cyclonique, des règles particulières de construction parasismiques ou paracycloniques peuvent être imposées aux équipements, aux bâtiments et aux installations dans les cas et selon la procédure prévue à l'article L.563-1 du code de l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat définira les conditions dans lesquelles, à l'issue de l'achèvement des travaux de bâtiments soumis à autorisation de construire, le maître d'ouvrage devra fournir à l'autorité qui a délivré ce permis un document établi par un contrôleur technique, attestant que le maître d'ouvrage a tenu compte de ses avis sur le respect des règles de construction parasismiques et paracycloniques. Ce même décret définit les bâtiments, parties de bâtiments et catégories de travaux soumis à cette obligation (décret à paraître).

Des sanctions sont prévues à l'encontre des utilisateurs du sol, des bénéficiaires des travaux, des architectes, entrepreneurs ou toute autre personne responsable de l'exécution de travaux qui méconnaîtraient ces obligations.



POLITIQUES LOCALES DE L'HABITAT

Elaboration d'un Plan départemental de l'habitat

(ENL : art. 68)

Alors que la signature d'une convention de délégation des aides à la pierre de six ans par les EPCI est subordonnée à l'élaboration d'un PLH conforme aux objectifs du Plan de cohésion sociale, PLH dont le décret du 4 avril 2005 détaille très précisément le contenu, aucune obligation d'instauration d'un quelconque document cadre en matière de politique de l'habitat n'incombait jusqu'alors aux départements, signataires d'une convention de délégation ou non.

Avec l'élaboration, dans chaque département, d'un plan départemental de l'habitat destiné à « assurer la cohérence entre les politiques de l'habitat menées dans les territoires couverts par un PLH et celles menées dans le reste du département », les articulations entre échelons territoriaux d'une part, entre action sociale et politique du logement d'autre part se voient renforcées.

En effet, le PDH qui comporte un diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logement et définit les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat « définit des orientations conformes à celles qui résultent des schémas de cohérence territoriale et des programmes locaux de l'habitat » et « prend en compte les besoins définis par le PDALPD et ceux résultant des sorties des établissements d'hébergement ou services figurant au schéma départemental d'organisation sociale et médico-sociale ».

Le PDH est élaboré conjointement, pour une durée d'au moins six ans, par l'Etat, le département et les EPCI

ayant adopté un PLH ou délibéré pour engager un PLH ; les concertations en vue de son élaboration sont menées par une section départementale du comité régional de l'habitat ; cette section est présidée conjointement par le représentant de l'Etat dans le département et par le président du Conseil général.

Obligation d'instaurer un PLH pour certains EPCI

(ENL : art. H3)

Le PLH devient obligatoire pour les communautés urbaines, les communautés d'agglomération et les communautés de communes de plus de 50 000 habitants comprenant une commune de plus de 15 000 habitants. Son adoption intervient dans un délai de trois ans à compter de la publication de la loi.

Si la compétence « politique du logement et cadre de vie » qui inclut la compétence PLH est obligatoire pour les communautés urbaines et communautés d'agglomération, elle n'est qu'optionnelle pour les communautés de communes ; aussi l'obligation d'instaurer un PLH pour les communautés de communes de plus de 50 000 habitants comprenant une commune de plus de 15 000 habitants est-elle réservée aux EPCI compétents en matière d'habitat.

Pour les autres communautés de communes, l'élaboration d'un PLH demeure donc facultative, la signature d'une convention de délégation d'aides à la pierre étant en outre soumise à conditions (cf. *Habitat Actualité* n°92, janvier 2005).

Etudes de cadrage sur l'habitat / syndicats mixtes

(ENL : art. 69)

Lorsque les périmètres des EPCI compétents en matière de PLH diffèrent de ceux des bassins d'habitat ou des pays, un syndicat mixte peut réaliser des études de cadrage sur l'habitat, servant de base à l'élaboration du PLH par le ou les EPCI concernés.



ORGANISMES DE LOGEMENT SOCIAL

Transformation des OPHLM et OPAC en Offices Publics de l'Habitat

(ENL : art. 49)

Le gouvernement est autorisé à prendre par ordonnance les mesures destinées à unifier le statut des OPHLM et des OPAC en leur substituant une nouvelle catégorie d'établissements publics d'habitations à loyer modéré dénommés « offices publics de l'habitat ». L'ordonnance devra être prise dans un délai maximum de 9 mois, à compter de la publication de la loi ENL. Elle déterminera notamment les conditions et modalités de la transformation de ces deux types d'organismes en offices publics de l'habitat, la transformation devant être réalisée au plus tard trois ans après la publication de l'ordonnance.

Vente des logements-foyers HLM

(ENL : art. 54 / CCH : L.443-15-6)

Les conditions dans lesquelles les organismes HLM (OPHLM, OPAC, ESH) pouvaient vendre leurs logements-foyers, qu'ils soient occupés ou non, étaient jusque-là incertaines juridiquement. En effet, il n'existait que deux types de dispositions, celles encadrant respectivement, la vente des « logements » HLM et la vente des autres éléments du patrimoine immobilier, mais aucune disposition spécifique à la vente de logements-foyers.

Une telle disposition réglementant la vente par les organismes HLM de leurs logements-foyers est désormais insérée au CCH. Les organismes sont ainsi expressément autorisés à vendre leurs logements-foyers à d'autres organismes d'habitation à loyer modéré, à des sociétés d'économie mixte, à des collectivités locales ou à leurs groupements, à des centres communaux ou intercommunaux d'action sociale ou à des organismes sans but lucratif. Les conditions d'application de cet article seront définies par décret.

Les SEM et les collectivités territoriales de métropole pour leurs logements-foyers conventionnés APL ainsi que les SEM et les collectivités locales des DOM pour leurs logements-foyers acquis ou améliorés à l'aide de subventions de l'Etat ou de prêts aidés par l'Etat, sont soumises aux mêmes dispositions.

Extension des compétences des organismes HLM

(ENL : art. 55 / CCH : L.421-1 et L.422-2)

Les organismes HLM ont désormais la possibilité de construire, acquérir, aménager, entretenir, gérer ou donner en gestion des résidences hôtelières à vocation sociale, de construire des immeubles vendus en l'état futur d'achèvement au profit d'autres organismes HLM, de construire, acquérir, réaliser des travaux et gérer des immeubles à usage d'habitation au profit des fonctionnaires de gendarmerie, de police, ou des personnels pénitentiaires, d'assurer la gérance des sociétés civiles immobilières d'accession progressive à la propriété ou encore de réaliser des immeubles vendus en l'état futur d'achèvement pour des opérations de dissociation de l'usufruit locatif et de la nue-propriété.

Simplification de la procédure de démolition de logements sociaux

(ENL : art. 59 / CCH : L.353-15 et L.442-6)

Actuellement, le bailleur HLM ayant un projet de démolition doit obtenir trois autorisations :

- une autorisation d'urbanisme de démolition ;
- une autorisation de démolition du préfet, de la commune d'implantation et des garants des prêts ;
- pour pouvoir faire échec au droit au maintien dans les lieux dont peuvent se prévaloir les locataires HLM, une seconde autorisation du préfet, qui sera chargé de vérifier que les locataires pourront être relogés dans des conditions garantissant le respect de leurs droits. Le texte précise pour cette seconde autorisation qu'elle ne doit intervenir que si l'organisme HLM construit un nouvel immeuble, d'une surface habitable supérieure et

contenant plus de logements que ceux de l'immeuble démolit, ou restructure le quartier dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

Un dispositif simplifié est mis en place ; désormais l'autorisation qui permet à l'organisme de refuser le droit au maintien dans les lieux du locataire tient lieu d'autorisation préfectorale de démolition et les critères jusque là fixés par la loi disparaissent, laissant le préfet libre d'apprécier l'ensemble des données du problème pour autoriser ou non la démolition. A l'autorisation préfectorale globale s'ajoute sans changement l'accord de la commune d'implantation et des garants des prêts.

Extension des compétences des SA et coopératives HLM situées dans les DOM

(ENL : art. 81)

Certaines sociétés ont pour objet exclusif la construction dans les DOM de logements destinés à la location nue pendant une durée de cinq ans à des personnes (autres que les associés de la société, leur conjoint ou les membres de leur foyer fiscal) qui en font leur habitation principale. Les contribuables qui souscrivent des parts ou actions dans ces sociétés bénéficient d'un régime fiscal attractif dit « Girardin » se caractérisant par une réduction de leur impôt sur le revenu, à condition qu'ils soient domiciliés en France (CGI : art. 199 undecies A).

Afin de favoriser le développement d'une offre locative sociale dans les DOM, les sociétés anonymes et les coopératives d'HLM situées dans les départements d'outre-mer peuvent en qualité de prestataire de services construire, vendre ou gérer des programmes de logements pour le compte de ces sociétés. A l'issue de la période de défiscalisation, le patrimoine a vocation à être intégré au parc locatif social de l'organisme HLM. Les sociétés anonymes et les coopératives d'HLM ont leur domaine de compétence encadré par la loi (CCH : L.422-2 et L.422-3). Désormais, elles peuvent exercer cette nouvelle prérogative sous réserve que trois conditions soient réunies :

- la société s'engage à louer nu l'immeuble dans les six mois de son achèvement ou de son acquisition si elle est postérieure et, pendant six ans au moins, à des personnes qui en font leur habitation principale. En cas de souscription au capital de sociétés, le contribuable s'engage à conserver ses parts ou actions pendant au moins six ans à compter de la date d'achèvement des logements ou de leur acquisition si elle est postérieure ;
- le loyer et les ressources du locataire, inférieurs à ceux applicables à la catégorie des prêts locatifs sociaux, ne doivent pas excéder des plafonds fixés par décret (*décret à paraître*) ;
- un agrément est accordé au titre de la catégorie des autres prêts locatifs sociaux.

Il est prévu qu'une évaluation du dispositif est réalisée dans les deux ans à compter de l'entrée en vigueur du décret d'application relatif aux plafonds de loyer et de ressources.

Réforme des SACI

(ENL : art. 51)

Le gouvernement est autorisé à procéder par ordonnance à la réforme des sociétés anonymes de crédit immobilier. Il s'agit de transformer les sociétés anonymes de crédit immobilier en sociétés ayant pour objet principal la réalisation d'opérations d'intérêt général dans le domaine de l'accès social à la propriété. L'ordonnance doit être prise dans les deux mois suivant la publication de la loi.



MESURES DIVERSES

Exercice de la profession d'agent immobilier et d'administrateur de biens

■ Nouveau cas d'incapacité d'exercice de la profession d'agent immobilier (ENL : art. 98 / loi du 2.7.70 : art. 9)

L'ordonnance du 2 juillet 2004 en réécrivant l'article 9 de la loi Hoguet avait étendu la liste des condamnations et infractions empêchant l'exercice de la profession d'agent immobilier ou d'administrateur de biens. La liste est complétée par un nouveau cas d'incapacité. Désormais, l'exercice de la profession est interdite à toute personne qui a fait l'objet depuis moins de dix ans d'une condamnation définitive à une peine d'au moins trois mois d'emprisonnement sans sursis pour discrimination.

La mesure intervient alors que les campagnes dites de « testing » ont été légalisées (loi du 31 mars 2006 pour l'égalité des chances : art. 45).

Les personnes qui sont sous le coup d'une condamnation pour discrimination prononcée avant la loi sont frappées d'incapacité à compter de la date de publication de la présente loi. Toutefois, elles ont la possibilité de demander à la juridiction qui les a condamnées, soit de lever cette incapacité, soit d'en déterminer la durée.

Dans le cas où il est fait usage de cette possibilité, la personne concernée peut continuer à exercer sa profession ou son activité.

Rappelons que le fait d'exercer une activité professionnelle en violation de l'incapacité prévue par la loi Hoguet est punissable de cinq ans d'emprisonnement et de 375 000 € d'amende.

■ Rémunération de l'agent immobilier et de l'administrateur de biens avant la conclusion de l'opération (ENL : art. 99 / loi du 2.1.70 : art. 6)

Les dispositions de la « loi Hoguet » interdisent à l'agent immobilier ou à l'administrateur de biens de percevoir une rémunération avant la réalisation complète de l'objet de sa mission.

Ce système s'est avéré inadapté quand l'opération immobilière concerne des locaux à usage professionnel. En effet les opérations portant sur l'immobilier d'entreprise peuvent recouvrir différents types d'activités

(études, mission de conception, d'assistance) qui peuvent s'étaler sur plusieurs années.

Aussi, la loi permet au professionnel et dès lors que le mandant agit dans le cadre de ses activités professionnelles de se faire rémunérer avant que l'opération ait été effectivement conclue et constatée. Le mandat devra contenir une clause en ce sens.

L'entrée en vigueur de cette mesure est soumise à la parution d'un décret.

■ Accès à la profession d'agent immobilier et d'administrateur de biens (ENL : art. 100 / loi du 2.1.70 : art. 20)

Les justifications cumulatives d'un diplôme et d'une expérience professionnelle pour l'obtention de la carte professionnelle à compter du 1^{er} janvier 2006 ont été simplifiées et renforcées par le décret du 21 octobre 2005.

La loi ENL prévoit une mesure transitoire : sont réputées satisfaire aux nouvelles conditions d'accès à la profession les personnes qui sont titulaires d'une carte professionnelle délivrée au plus tard le 31 décembre 2005.

Qualité de l'habitat

Contrôle technique des ascenseurs

(ENL : art. 79 / CCH : L.125-2-3)

La loi du 2 juillet 2003 a institué l'obligation d'un contrôle technique périodique pour vérifier l'état de fonctionnement des ascenseurs (cf. www.anil.org / questions-réponses : qualité de l'habitat).

La loi ENL précise que le contrôleur technique doit être couvert par une assurance contre les conséquences de sa responsabilité professionnelle attachée au contrôle des ascenseurs. A la nécessité d'être indépendant par rapport à toute entreprise susceptible d'effectuer des travaux sur un ascenseur ou son entretien, elle ajoute qu'il ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance avec le propriétaire qui fait appel à lui, ni avec une entreprise.

Accessibilité aux personnes handicapées / logements en secteurs sauvegardés

(ENL : art. 79 / code de l'urbanisme : L.313-2)

Lorsqu'un secteur sauvegardé est délimité par décision administrative, les travaux ayant pour effet de modifier l'état des immeubles situés à l'intérieur du périmètre sont soumis à autorisation. Celle-ci, délivrée uniquement si les travaux sont compatibles avec le plan de sauvegarde, énonce les prescriptions auxquelles le propriétaire doit se conformer.

En énonçant que de telles prescriptions imposées par l'administration ne peuvent faire obstacle à l'application des règles d'accessibilité d'un immeuble bâti aux personnes handicapées, la loi ENL permet la mise aux normes d'accessibilité de logements situés dans des secteurs protégés. Toutefois, cette dérogation ne joue pas lorsqu'il s'agit de prévenir la dégradation du patrimoine concerné.

T va à 5,5% en faveur des énergies économes

(ENL : art. 76 / CGI : art. 279)

Les abonnements relatifs aux livraisons d'électricité d'une puissance maximale inférieure ou égale à 36 kilovoltampères et de gaz naturel combustible distribués par réseaux bénéficient d'une TVA à 5,5 %. C'est désormais également le cas des abonnements relatifs aux livraisons d'énergie calorifique ainsi que de la fourniture de chaleur lorsqu'elle est produite au moins à 60 % à partir de la biomasse, de la géothermie, des déchets d'énergie de récupération. Cette mesure est applicable à compter de la date de publication de la loi ENL. La perte de ressources qui en résulte pour l'Etat sera compensée par une taxe additionnelle sur les tabacs...

Aide exceptionnelle pour les dégâts causés par la sécheresse de 2003

(ENL : art. 83)

Pour faire face aux dégâts causés par la sécheresse de 2003 qui n'ont pu être indemnisés au travers du régime de droit commun de l'état de catastrophe naturelle, une procédure exceptionnelle d'aide a été mise en place par la loi de finances pour 2006 (cf. www.anil.org / questions-réponses). Celle-ci prévoit notamment que les demandes d'aides sont envoyées par les propriétaires en préfecture à peine de forclusion dans les soixante jours calendaires révolus à compter de la date de publication de l'arrêté préfectoral approuvant le dossier-type de demande.

La loi ENL porte le délai de dépôt de la demande d'aide de soixante à cent vingt jours.

Sanctions des changements d'affectation non autorisés

(ENL : art. 79 / CCH : L.651-2)

Le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable dans les communes de plus de 200 000 habitants et dans certains départements d'Ile-de-France (ordonnance du 8.6.05 / CCH : L.631-7 / cf. www.anil.org / questions-réponses).

La loi ENL précise les sanctions applicables en cas d'infraction à ces dispositions.

- Montant de l'amende en cas de violation des dispositions relatives au changement d'usage des locaux d'habitation : toute personne qui contrevient à la procédure d'autorisation des changements d'usage des locaux d'habitation peut se voir condamnée au versement d'une amende civile prononcée à la requête du ministère public par le président du tribunal de grande instance du lieu de l'immeuble statuant en référé. Le montant de l'amende, dont le produit est intégralement versé à l'Agence nationale pour l'habitat, est porté à 25 000 € au lieu de 22 500 € auparavant.

- Pouvoir d'astreinte du juge : le président du tribunal de grande instance ordonne le retour à l'habitation des locaux transformés sans autorisation dans un délai qu'il fixe, à l'expiration duquel il prononce une astreinte d'un

montant maximal de 1000 € par jour et par m² utile des locaux irrégulièrement transformés. Cette remise en l'état est déjà prévue dans le dispositif actuel, mais sans être associée à la possibilité d'une astreinte par le juge.

Prolongation du programme national pour la rénovation urbaine

(ENL : art. 63)

Le programme national de rénovation urbaine (PNRU) est prolongé de 2011 à 2013. Les crédits consacrés par l'Etat à ce programme sont portés de 4 à 5 milliards d'euros sur la période.

Date de publication : 12 juillet 2006
N° ISSN : 09996-4304
Directeur de la publication : Bernard VORMS
Comité de rédaction : Isabelle COUETOUX DU TERTRE, Patrick AFONSO, Marie ARMENAK, Emeline BAUDE, Jean BOSVIEUX, Béatrice HERBERT, Frédérique LAHAYE, Nicole MAURY, Sylvie MERLIN, Sandrine ZERBIB

TABLE DES MATIERES

INTRODUCTION	p. 2
URBANISME ET OFFRE FONCIERE	
Permis de construire, d'aménager et de démolir / délais de retrait	p. 3
Constructions régulièrement édifiées / sécurisation	p. 4
Construction irrégulièrement édifiée / prescription administrative	p. 4
Action en démolition / juridiction civile / préfet	p. 5
Autorisation d'urbanisme / pouvoir du juge / annulation partielle	p. 5
Associations / limitation de l'intérêt à agir	p. 5
Programme de logements / pourcentage de logements locatifs	p. 5
Logements sociaux / majoration de COS	p. 6
Plan d'exposition au bruit / assouplissement des règles de construction	p. 6
Droit de préemption urbain / cession de parts de SCI	p. 6
Fiscalité liée à l'urbanisme	p. 7
TLE / majoration des valeurs forfaitaires	p. 7
Taxe forfaitaire / terrains rendus constructibles	p. 7
TFPNB / terrains constructibles / faculté de majorer la valeur locative	p. 8
Imposition des plus-values immobilières / exonération	p. 8
Expropriation / droit à un procès équitable / accès au fichier immobilier	p. 9
Vente des terrains de l'Etat / prix de cession minoré / extension	p. 9
ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE	
Majoration du prêt à 0 % pour l'acquisition d'un logement neuf	p. 9
Vente à leurs occupants de logements sociaux / décote et surcote	p. 9
Bail à construction	p. 10
Location-accession / régime fiscal	p. 10
Accession progressive des locataires à la propriété	p. 11
Bail avec convention d'usufruit	p. 11
Fiscalité / TVA à taux réduit / accession sociale à la propriété	p. 12
Collectivités locales / vente de logements locatifs conventionnés	p. 12
INVESTISSEMENT LOCATIF ET OFFRE DE LOGEMENTS	
Investissement locatif dans le neuf ou assimilé / « Robien recentré »	p. 13
Investissement locatif dans le neuf ou assimilé / « Borloo populaire »	p. 13
Logements vacants mis en location / déduction spécifique	p. 15
Logements vacants / taxe d'habitation	p. 15
Agence nationale de l'habitat	p. 16
Conventionnement Anah	p. 16
Dispositif fiscal « Borloo dans l'ancien » / conventionnement sans travaux	p. 16
Conventionnement avec travaux	p. 17
Bail commercial / reprise des logements accessoires vacants	p. 17
Logements conventionnés étudiants / location directe par les SEM	p. 17
Quota minimum de 20 % de logements locatifs sociaux	p. 17
ACCES AU LOGEMENT	
Attribution des logements locatifs sociaux	p. 18
Réforme du dispositif du supplément de loyer de solidarité	p. 20
RAPPORTS LOCATIFS	
Clauses réputées non écrites dans un contrat de location	p. 21
Logement décent / modification de la procédure	p. 21
Motif illégal de refus de caution	p. 22
Charges locatives	p. 22
Réforme des règles de transmission du bail aux héritiers en loi de 1948	p. 22
Logements conventionnés	p. 23
Logements-foyers / protection des occupants	p. 24
LOGEMENT DES PERSONNES EN DIFFICULTE ET LUTTE CONTRE L'INSALUBRITE	
Logement des personnes en difficulté	p. 24
Renforcement du rôle du PDALPD	p. 24
Fourniture d'électricité, eau, gaz, chauffage, ininterrompue en hiver	p. 25

Prise en compte des dépenses d'énergie en cas de surendettement	p. 25
Faculté pour les UES de conclure des conventions de patrimoine avec l'Etat	p. 25
Avantages fiscaux pour les structures d'hébergement temporaire et d'urgence	p. 25
Aide au logement temporaire étendue	p. 26
Habitat insalubre	p. 26
Déclaration de mise en location	p. 26
Insalubrité et péril	p. 26
Prescriptions de sécurité des maires sur les équipements communs défectueux	p. 28
Création de résidences hôtelières	p. 28
COPROPRIETE	
Frais nécessaires de recouvrement	p. 29
Frais de mutation	p. 29
Assouplissement de la majorité pour les travaux de sécurité	p. 29
La comptabilité	p. 29
Syndicats coopératifs	p. 29
Prolongation de la faculté de voter les adaptations à la majorité de l'art. 24	p. 29
Résidences-services	p. 29
VENTE D'IMMEUBLES	
Vente d'immeubles à rénover	p. 30
Protection de l'acquéreur immobilier	p. 31
Diagnostics techniques	p. 32
Prévention des risques naturels	p. 33
POLITIQUES LOCALES DE L'HABITAT	
Elaboration d'un Plan départemental de l'habitat	p. 33
Obligation d'instaurer un PLH pour certains EPCI	p. 33
Etudes de cadrage sur l'habitat / syndicats mixtes	p. 33
ORGANISMES DE LOGEMENT SOCIAL	
Transformation des OPHLM et OPAC en Offices Publics de l'Habitat	p. 33
Vente des logements-foyers HLM	p. 34
Extension des compétences des organismes HLM	p. 34
Simplification de la procédure de démolition des logements sociaux	p. 34
Extension des compétences des SA et coopératives HLM situées dans les DOM	p. 34
Réforme des Saci	p. 35
MESURES DIVERSES	
Exercice de la profession d'agent immobilier et d'administrateur de biens	p. 35
Qualité de l'habitat	p. 35
Contrôle des ascenseurs	p. 35
Accessibilité aux personnes handicapées / logements en secteurs sauvegardés	p. 35
Tva à 5,5% en faveur des énergies économes	p. 36
Aide exceptionnelle pour les dégâts causés par la sécheresse de 2003	p. 36
Sanctions des changements d'affectation non autorisés	p. 36
Prolongation du programme national pour la rénovation urbaine	p. 36