



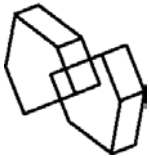
ANIL / HABITAT ACTUALITE

N° 125
Janvier
2012

SOMMAIRE

■ LE RESEAU		
Le coût de la performance énergétique		2
"Jeunes cherche logement désespérément"...un constat à nuancer suivant les régions		2
<hr/>		
■ ETUDES & COMMENTAIRES		
<i>De l'ANIL et des ADIL</i>		
Comment empêcher l'érosion du parc locatif privé ?	5	
<i>De nos partenaires</i>		
Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés	7	Observatoire national du I15 8
Comité de suivi du DALO	8	Evaluation du Rsa à 2 ans 8
Politique publique de l'hébergement	8	Les logements locatifs aidés de 1995 à 2009 9
		Les loyers pratiqués en agglomération parisienne 9
<hr/>		
■ ACTUALITE JURIDIQUE		
<i>Financement</i>	9	<i>Assurance construction</i> 15
<i>Fiscalité</i>	12	<i>Copropriété</i> 15
<i>Location</i>	13	<i>Qualité de l'habitat</i> 16
<i>Démunis / insalubrité</i>	14	<i>Urbanisme</i> 17
<i>Contrats</i>	14	<i>Droit général</i> 19
<hr/>		
■ PROPOSITIONS, PROJETS		
Simplification du droit (proposition de loi Warsmann)		20
<hr/>		
■ FENETRE SUR...		
ADIL		20
ADEME		20
<hr/>		
■ EDITION		
PTZ+ en 2012		20

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



LE RESEAU

Le coût de la performance énergétique : colloque ANIL / CAPEB /FFB, 8 février 2012

Après un premier colloque sur les coûts de construction portant sur les effets de la localisation dans le cadre de la réforme de l'accession, organisé en octobre dernier par l'ANIL en partenariat avec la Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment (CAPEB) et la Fédération Française du bâtiment (FFB) ([cf. Habitat Actualité n° 124](#)), ce second colloque centré sur la valeur verte, s'attachera à mesurer l'impact de la performance énergétique sur les coûts de construction. Le temps de retour associé au coût de la performance énergétique, la valorisation du niveau de performance pour le logement ancien, la rentabilité des travaux, faut-il inciter ou contraindre les particuliers à réaliser les travaux répondant aux exigences du Grenelle de l'environnement, telles sont les questions qui feront l'objet d'un débat auquel interviendront une ADIL, l'Agence nationale de l'habitat, l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie, l'Agence Qualité Construction, la CAPEB, la FFB, le Cerqual, la Fédération nationale de l'immobilier, le Plan Bâtiment Grenelle et Qualibat. Benoist Apparu, Secrétaire d'Etat, chargé du logement, clôturera les travaux.

8 février 2012 à l'Assemblée Permanente des Chambres de Métiers et de l'Artisanat. 12, avenue Marceau – 75008 Paris. Inscription auprès de l'ANIL

"Jeune cherche logement désespérément"... un constat à nuancer suivant les régions...

La précarité de leur statut, leur niveau de revenus et surtout leur mobilité font "des moins de 35 ans" un public spécifique, bien qu'hétérogène, nécessitant non pas une réponse unique, mais une offre faisant appel à un panel de solutions adaptées à la tension plus ou moins importante du marché local. S'il est vrai que la recherche d'un logement dans les zones tendues, et de façon cruciale à Paris est un parcours semé d'embûches qui met les jeunes, plus que tous autres, à la merci de pratiques abusives, l'accès à un premier logement dans la plupart des territoires de l'hexagone présente moins de difficultés. Néanmoins, l'offre de logements pour les jeunes reste assez souvent inadaptée par manque de petits logements à loyers abordables.

Tel est le constat dressé par les participants au débat organisé par l'ANIL, à l'issue de son Assemblée générale le 29 novembre dernier, débat, animé par **Claude Taffin**, qui réunissait **Thierry Bert**, délégué général de l'Union Sociale pour l'Habitat, **Emmanuelle Cosse**, vice-présidente du Conseil régional d'Ile-de-France en

charge du logement, **Etienne Crépon**, directeur de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages au ministère de l'Ecologie, **René Pallincourt**, président de la Fédération Nationale de l'Immobilier, **Martine Rullier** directrice de l'ADIL de Paris, **Véronique Sandro**, directrice de l'ADIL de Moselle et **Eric Thuillez**, membre du directoire d'Action Logement. Le débat prenait pour base une [étude de l'ANIL sur le logement des jeunes](#).

Bien qu'en dehors des pays nordiques, ils soient mieux lotis que la plupart de leurs voisins européens puisqu'ils accèdent plus rapidement à l'indépendance résidentielle que les espagnols, les italiens, les belges ou les allemands, les jeunes rencontrent des difficultés à trouver un logement.

Mobilité, niveau et instabilité des revenus : principales causes de difficulté

Outre la faiblesse de leurs revenus, que ne peuvent totalement compenser les aides au logement, les jeunes entrent de plus en plus tard dans la vie active et connaissent une succession de stages ou de contrats à durée déterminée, avec des parcours parfois chaotiques, des aller et retour entre contrats à durée déterminée et stages et une "porosité de plus en plus forte entre les études et le salariat". Ils sont amenés à changer de logement au gré de leur cursus universitaire, des stages ou apprentissages qui peuvent les conduire à déménager fréquemment. Or une rotation trop rapide des locations n'est pas dans l'intérêt des bailleurs.

Ceux qui peuvent bénéficier d'une caution parentale s'en sortent mieux, car bien que 50% des dossiers GRL concernent des jeunes de moins de 30 ans, la garantie des risques locatifs reste encore trop peu souscrite par les bailleurs personnes physiques qui lui préfèrent la caution d'un tiers, plus rapide à obtenir, même si elle ne présente pas toujours la solidité qui lui est accordée.

La réticence de certains bailleurs du parc privé vis-à-vis d'un public supposé "potentiellement perturbateur", constatée par l'ADIL de Paris ne serait pas déterminante selon certains intervenants. Un sondage réalisé par l'UESL avec l'IPSOS, cité par Eric Thuillez, révèle que 85% des bailleurs ne seraient pas réticents à loger des jeunes actifs, ils seraient à 75% d'accord pour louer à des étudiants (pourcentage un peu moindre); le principal frein que mettent les bailleurs en avant est l'inadéquation du loyer avec le revenu. La vraie raison pour laquelle les collectivités locales ne souhaitent pas de logements CROUS (logements étudiants) tient au fait qu'elles ne perçoivent pas de taxe d'habitation, selon Emmanuelle Cosse.

Par ailleurs contrairement à une idée préconçue, les jeunes ne semblent pas être des locataires plus mauvais payeurs que la moyenne : selon une enquête de l'ADIL 75 réalisée en 2009, moins de 4% de ses consultants jeunes connaissent des impayés, contre 8% toutes catégories confondues, et ceci malgré un taux d'effort supérieur à la moyenne (les jeunes qui consultent l'ADIL consacrent 45% de leurs revenus à leur logement,

contre 34% pour les autres ménages). René Pallincourt confirme que le ratio prudentiel classique (en général 30%) est souvent dépassé lorsqu'il s'agit de jeunes bénéficiant de la caution des parents ou en cas de GRL, sans qu'il y ait pour autant plus d'impayés chez les jeunes. Emmanuelle Cosse confirme pour sa part que les bailleurs sociaux qui gèrent des Foyers de jeunes travailleurs ou des logements étudiants en Ile-de-France ont un très faible niveau d'impayés, "tout simplement parce que les jeunes ont tellement de mal à trouver un logement qu'ils s'attachent à payer leur loyer".

Dans le même sens, Véronique Sandro, directrice de l'ADIL de Moselle, indique que même si l'INSEE, en 2007, avançait que les retards de paiement étaient plus nombreux chez les jeunes que pour le reste des ménages (11% contre 7%), aucun élément ne permet au sein des ADIL de dire, notamment au travers du n°vert "SOS Loyers Impayés", mis en place par le réseau en mars 2010, que la sinistralité est plus forte chez les jeunes locataires.

Entre les étudiants, les jeunes "désargentés", les jeunes travailleurs, tous les jeunes ne sont évidemment pas à la même enseigne, comme le souligne Thierry Bert. Parmi les étudiants, ceux "des classes moyennes" qui ne sont pas éligibles à une bourse et dont les parents ne peuvent pas bénéficier du quotient familial rencontrent les difficultés les plus importantes.

Plus le marché est tendu plus le risque existe de voir des pratiques abusives se développer et le manque d'expérience des jeunes en font une cible privilégiée : mandat cash (inconnue en province, semble-t-il, cette escroquerie émanant de faux bailleurs consiste à vendre par internet des offres de logement virtuelles à des jeunes arrivant à Paris), ventes de listes de logements indisponibles, location de logements non décentés ou de passoires thermiques, location meublée ne respectant pas la réglementation minimum, contrat pour des résidences hôtelières impliquant le paiement d'un loyer jusqu'à son terme sans possibilité de résiliation, notamment).

Fautes d'autres solutions, les jeunes sont contraints de se tourner vers le parc privé

Une étude de l'Institut de l'Aménagement et de l'Urbanisme d'Ile-de-France indique que les étudiants se tournent spontanément vers le logement autonome dans le parc privé. Le parc HLM loge plus de la moitié des jeunes familles monoparentales et un quart des couples avec enfants (cf. [étude ANIL](#)). Les jeunes, dès lors qu'ils sont seuls, sont très majoritairement locataires dans le secteur privé. A titre d'illustration, en Moselle sur 6 637 étudiants, 5 202 occupent le parc privé, 1 247 sont en foyers et en résidences universitaires, 181 étudiants résident en HLM (sur un parc de 55 000 logements sociaux); 7 accèdent à la propriété. 89 000 sont allocataires CAF d'une aide au logement.

La nature de l'offre ne répond pas à la demande des jeunes : comme le souligne Véronique Sandro, la

demande de logement des jeunes ménages se porte majoritairement sur des logements de petite taille d'une ou deux pièces situés dans le centre des villes. Or le loyer au m² augmente en fonction de la taille de l'agglomération. Selon l'OLAP, pour un locataire ayant emménagé en 2010, il est en moyenne 2 fois plus élevé à Paris que dans les grandes villes de province. En outre, il est d'autant plus élevé que la taille du logement est plus petite. Ainsi, dans l'agglomération parisienne, celui d'un studio dépasse en moyenne de 15% celui d'un deux pièces. Le même phénomène se retrouve dans toutes les grandes agglomérations y compris dans les zones plus équilibrées de moindre tension. A Metz, un studio se loue en moyenne, 350€ pour 25 m² soit 14€/m² alors qu'un T2 se loue en moyenne 500€ pour 55 m² soit 9€/m².

Plusieurs explications à l'augmentation du prix au m² en fonction de la taille : outre "l'effet plomberie" avancé par Claude Taffin et le "turnover" des locataires qui favorise la hausse des loyers des petites surfaces lorsque le marché autorise les bailleurs à augmenter le loyer à chaque rotation, la rareté est un facteur essentiel. La demande de ces petits logements en centre-ville est d'autant plus difficile à satisfaire que les jeunes sont en concurrence avec des séniors dont les moyens sont plus importants et plus stables.

Les jeunes célibataires n'habitent pas le parc social.

L'inadaptation du parc HLM à recevoir un public jeune qui mettra plus de temps à se voir attribuer un logement qu'à y demeurer, l'insuffisance de logements de petite taille, et de constructions de résidences étudiantes (les communes ne percevant pas de taxe d'habitation n'y sont pas incitées comme le souligne Emmanuelle Cosse) ; tandis qu'à l'inverse, Etienne Crépon note qu'elles entrent dans le décompte de l'article 55 de la loi SRU), font que les jeunes célibataires n'habitent pas le parc social.

De fait, le parc HLM est "mal fait pour gérer des baux courts avec beaucoup de mobilité, d'autre part les procédures d'attribution sont trop longues d'autant que les jeunes ne constituent pas du seul fait du critère de l'âge, un public prioritaire. Ce n'est pas une question de peur des bailleurs vis-à-vis des jeunes, mais d'inadéquation de l'acte même de location et de gestion du bail du parc social, reconnaît Thierry Bert.

La colocation contrainte ou choisie reste marginale

Par choix d'un mode de vie, sans doute le plus souvent par contraintes budgétaires, ou peut-être les deux à la fois, les jeunes se tournent vers la colocation : ce type de location demeure néanmoins extrêmement marginal en France (cf. [étude ANIL](#)) comparativement aux pays anglo-saxons, comme le souligne René Pallincourt.

Selon une enquête de l'UESL citée par Eric Thuillez, 19% des jeunes qui recherchent effectivement un logement disent que la colocation avec des colocataires

de la même génération est une solution qu'ils envisagent sans difficulté ; 11% seulement sont prêts à une colocation intergénérationnelle et 69% ne sont pas du tout disposés à être colocataires.

Côté offre, tous les bailleurs privés n'acceptent pas des colocataires. En HLM, malgré les assouplissements apportés par la loi du 23 mars 2009 (cf. encadré), la colocation, qui concentre les inadaptations du parc à des locations rapides et courtes (cf. supra), est très peu répandue. Il en est de même de la sous-location.

Location pour les jeunes dans le parc social / des conditions assouplies (loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion, article 61)

- afin de développer une offre de logements destinés aux étudiants et aux apprentis, les organismes HLM peuvent louer des logements, meublés ou non meublés, à un ou plusieurs étudiants ou aux personnes titulaires d'un contrat d'apprentissage ou de professionnalisation, nonobstant les plafonds de ressources. Ces locataires ne bénéficient pas du droit au maintien dans les lieux. Le contrat de location a une durée d'un an renouvelable.

- De plus, en cas de location d'un même logement à plusieurs personnes, un contrat de location unique est signé par l'ensemble des colocataires qui consentent à une clause de solidarité inscrite dans ce contrat. Tout changement de colocataire doit faire l'objet d'une autorisation préalable du bailleur et d'une information de la commission d'attribution. Le nombre de logements pouvant être attribué dans ces conditions est mentionné dans la Convention d'Utilité Sociale. A défaut d'une telle convention, le bailleur fixe ce nombre après accord du préfet et consultation des EPCI dotés d'un programme local de l'habitat adopté. Ces logements sont attribués par la commission d'attribution. Cette mesure est également applicable aux Sociétés d'économie mixte et aux Centres régionaux des oeuvres universitaires et scolaires (CROUS).

- Enfin, dans le parc HLM, les locataires peuvent sous-louer après information du bailleur, une partie de leur logement à des personnes de moins de 30 ans pour une durée d'un an renouvelable. Le coût de la ou des pièces principales sous-louées est calculé au prorata du loyer et des charges rapporté à la surface habitable du logement.

La colocation n'est pas sans risque : la solidarité au paiement du loyer y compris après le départ d'un colocataire peut avoir des conséquences extrêmement lourdes pour le locataire sortant et la personne qui s'est portée caution pour lui. De plus, en cas de départ en cours de bail d'un colocataire, celui-ci doit attendre l'expiration du bail pour récupérer sa quote-part de dépôt de garantie. Que le bailleur signe un contrat unique avec l'ensemble des colocataires ou un contrat individuellement avec chacun des colocataires, chaque formule présente ses avantages et inconvénients. (cf. études ANIL "[Logements des jeunes : colocation et](#)

[régimes de location adaptée](#)" et "[Sécuriser la colocation](#)")

Benoist Apparu a indiqué que le projet de loi renforçant les droits, la protection et l'information des consommateurs contenait une mesure visant à faciliter la colocation. Le projet adopté en première lecture prévoit que, lorsque plusieurs locataires ont conclu un même contrat de bail stipulant expressément un engagement solidaire de chacun au paiement des loyers et charges, le congé régulièrement délivré par l'un d'entre eux mettrait fin, à sa date d'effet, à la solidarité qui le concerne, sous réserve qu'un nouveau locataire soit partie au bail. Il s'agirait d'une première étape à l'amélioration de la sécurité des colocataires qui met fin à la colocation en cours de bail.

La colocation n'est néanmoins pas destinée à devenir la panacée, elle n'est qu'une solution parmi d'autres.

Des réponses territorialisées

Tous les intervenants s'accordent sur le fait qu'il n'y a pas une réponse unique au logement des jeunes, mais des solutions différenciées selon les régions et portant sur l'ensemble de l'offre : résidences pour étudiants, résidences jeunes travailleurs, logements autonomes dans le parc privé ou public.

Au-delà du problème social il y a un problème économique. Mettant l'accent sur la nécessaire mobilité des jeunes pour entrer dans la vie active ou retrouver un emploi, Eric Thuillez indique que 20% des entreprises déclarent avoir du mal à recruter des jeunes (27% en Ile-de-France). Pour prévenir le risque de voir des territoires perdre de leur compétitivité par manque de logements adaptés, les partenaires sociaux ont signé en avril 2011 un accord national interprofessionnel sur le logement, dans lequel ils se sont fixés comme objectif 15 000 logements supplémentaires par an pour les jeunes pendant trois ans, 8 000 attributions supplémentaires de 2012 à 2014 pour les jeunes et la mise en place d'un système de rapprochement offre-demande par internet pour favoriser le logement des jeunes.

En conclusion, Benoist Apparu, Secrétaire d'Etat au Logement, a évoqué parmi les actions mises en œuvre par le Gouvernement en faveur d'un accès facilité des jeunes au logement, le plan Anciaux (entre 2004 et 2010 : 37 000 logements étudiants financés par des aides à la pierre ; 8000 logements réhabilités en 2009 et 2010) et le "Passeport logement étudiant" notamment ; il a salué l'accord national interprofessionnel du 29 avril 2011 d'Action logement et présenté deux mesures à venir : la taxe sur les petites surfaces de 14 m² au plus, adoptée depuis, dans le cadre de la loi de finances pour 2012 ([lien vers AJ 2011-20](#)), afin de protéger les personnes isolées, et en particulier les jeunes, des abus pratiqués en matière de loyers. "Cette taxe n'a pas vocation à rapporter de l'argent à l'Etat, mais de faire baisser les prix de ces surfaces". La seconde mesure, citée plus

haut, vise à faciliter la colocation "dans le parc privé et HLM".

En réponse aux propositions de développer "des logements spécifiques pour des publics spécifiques", le ministre a pointé le risque de créer des "ghettos étudiants" et insisté sur la nécessité de diversifier les modes locatifs pour répondre aux besoins des jeunes. Il

a invité à ouvrir un champ de réflexion pour les années à venir autour des différentes aides existantes actuellement pour les étudiants : l'APL, l'aide fiscale sous forme de demi-part pour les contribuables qui ont un certain niveau de revenus et les bourses pour les familles plus modestes.



ETUDES & COMMENTAIRES



DE L'ANIL ET DES ADIL

Comment empêcher l'érosion du parc locatif privé ?

L'existence d'un parc locatif privé de taille suffisante est une nécessité pour faire face aux besoins en logement, d'une part parce que la location convient mieux que la propriété aux ménages mobiles¹, d'autre part parce que tous les ménages n'ont pas les moyens d'accéder à la propriété. Le rôle de ce parc dans l'accueil des ménages mobiles a été trop souvent souligné, chiffres à l'appui, pour qu'il soit nécessaire d'en refaire ici la démonstration. On se bornera à rappeler que le taux de mobilité des locataires du privé est bien supérieur à celui des locataires du parc social et plus encore à celui des propriétaires-occupants. La question de la capacité financière à accéder à la propriété, et surtout de son évolution, appelle davantage d'attention. La part des propriétaires-occupants, après avoir fortement progressé au cours des années 1970-1980, n'augmente plus que très lentement, et cette augmentation pourrait bien prendre fin dans un avenir proche. Elle a régressé, au cours des années récentes, aux Etats-Unis, au Royaume-Uni et en Espagne². Certes la France n'a pas connu, comme les deux premiers de ces pays, un rationnement du crédit consécutivement à la crise des subprime, ni une crise de surproduction comme le troisième. Toutefois, l'accès au crédit n'est pas le seul facteur à l'œuvre dans cette évolution, qui tient également, sans doute, à l'augmentation du coût de l'accession et à ce que l'écart entre propriétaires et locataires du secteur libre tend à se creuser. En France, G. Fack montre qu'entre 1988 et 2006, l'augmentation du taux de propriétaires-occupants est le fait des ménages les plus aisés ; à l'inverse, la part de locataires du secteur libre a augmenté parmi les ménages des quatre déciles inférieurs de niveau de vie. "Ces évolutions s'expliquent en partie par des changements

sociodémographiques, les ménages les plus modestes étant de plus en plus jeunes et citadins et donc généralement moins souvent propriétaires de leur logement. Mais ces changements n'expliquent pas la totalité de la baisse et il semble que les ménages qui deviennent propriétaires connaissent une évolution plus favorable de leurs revenus que les ménages qui restent locataires."³

Si cette évolution se poursuit -et rien ne donne à penser que tel ne sera pas le cas- la question de l'offre locative pourrait bien devenir cruciale dans les années à venir. L'augmentation de la production de logements locatifs sociaux est un élément de réponse, si tant est qu'elle soit possible, mais elle ne suffira pas. Qu'en est-il du secteur locatif privé ?

Une aide efficace pour concourir au développement d'une offre nouvelle

De 1988 à 2006, le parc locatif privé s'est accru d'environ un million d'unités, passant de 4,6 à 5,7 millions de logements. Cette augmentation fait suite à une régression brutale dans la première moitié des années 1980, due au désengagement des investisseurs institutionnels. Elle est généralement attribuée à l'effet des dispositifs fiscaux d'incitation à l'investissement locatif dont le premier (le Quilès) vit le jour en 1984. Il est vrai qu'aucune évaluation scientifique de l'impact de ces mesures n'a pu être réalisée, faute de données statistiques⁴. Il reste que plusieurs indices conduisent à penser qu'elles ont été efficaces : la croissance continue du parc locatif à partir de la fin des années 1980, en

³ "L'évolution des inégalités entre ménages face aux dépenses de logement (1988 - 2006)", Gabrielle Fack, informations sociales 2009/5 - N° 155.

⁴ Extrait du magazine Challenges, 8/11/2011 : "Le 7 novembre, en annonçant son second plan de rigueur, François Fillon a signé l'acte de décès de la loi "Scellier", la niche fiscale favorisant l'investissement locatif, qui sera supprimée fin 2012. Pourtant, l'évaluation des effets de ce dispositif très coûteux pour l'Etat - 950 millions d'euros en 2011 - n'a pas pu être menée à son terme. Dans son rapport sur les niches fiscales, publié en août dernier, l'Inspection générale des finances (IGF) jugeait cette dépense fiscale peu efficace mais précisait qu'une "évaluation de l'impact du dispositif sur l'offre de logements" avait été confiée à l'Ecole d'Economie de Paris, avec pour objectif "de mesurer les effets d'aubaine, de substitution et d'éviction, afin d'isoler l'impact net des dispositifs".

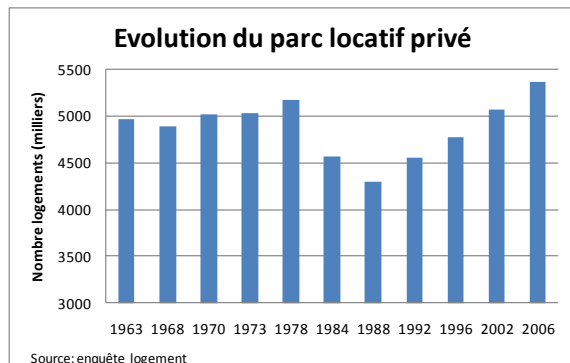
Le problème, c'est que cette évaluation n'a jamais vu le jour. Après avoir signé une convention de recherche avec l'IGF, l'Ecole d'Economie de Paris a répondu, après une étude préliminaire, que cette étude n'était pas possible. "Les données statistiques sont insuffisantes", nous a confirmé Gabrielle Fack, l'économiste en charge du dossier. L'effet causal entre l'avantage fiscal et l'offre de logements était donc difficile à établir", ajoute-t-elle. "

¹ Cf. J. Bosvieux et B. Coloos, "Accession à la propriété, mobilité résidentielle et emploi", ANIL, Habitat actualité, février 2011.

² "Owner-occupier rates set to fall further on both sides of the Atlantic", RICS, décembre 2010.

rupture avec l'évolution antérieure ; l'intérêt porté par les investisseurs potentiels aux économies d'impôt générées par les dispositifs, au détriment parfois de l'évaluation du rendement locatif, attesté par les vendeurs aussi bien que par les ADIL, et que confirme le développement d'une véritable "industrie de la défiscalisation" ; enfin, les excès mêmes que ces mesures ont pu engendrer, qui démontrent à eux seuls leur effet déclencheur⁵.

Graphique 1 :



Notons toutefois que si l'effectif du parc locatif privé croît, sa part dans l'ensemble des résidences principales était en 2006 légèrement inférieure à son niveau de 1984.

Impact probable de la suppression du Scellier

Après avoir été "raborté" en 2011, le régime Scellier est de nouveau revu sensiblement à la baisse en 2012 et sa fin est programmée le 31 décembre prochain.

Tableau 1 : Régime Scellier : taux de réduction d'impôt en 2010, 2011 et 2012

Année	Scellier		
	Scellier	Scellier intermédiaire	
2010	25% sur 9 ans	25% sur 9 ans Puis 6% sur 3 ans renouvelable une fois	= 37% sur 15 ans
2011	BBC : 22% sur 9 ans	22% sur 9 ans puis 5% sur 3 ans renouvelable une fois	= 32% sur 15 ans
	Non BBC : 13% sur 9 ans	13% sur 9 ans puis 5% sur 3 ans renouvelable une fois	= 23% sur 15 ans
2012	BBC : 13% sur 9 ans	13% sur 9 ans puis 4% sur 3 ans renouvelable une fois	= 21% sur 15 ans

⁵ Et qui ont conduit parfois à investir dans des localisations où la demande locative était faible, les investisseurs étant obnubilés par l'espoir de payer moins d'impôts. Quelle meilleure illustration de l'impact sur les décisions que d'inciter des agents à réaliser des opérations contraires à leur intérêt ? Il n'y a pas, dans ce cas, d'effet d'aubaine et la puissance publique en bénéficie, les retombées fiscales (TVA et TFPB) dépassant largement le coût de la dépense fiscale au détriment des investisseurs malavisés. Ces dérives, largement médiatisées, ont toutefois été marginales et limitées par la subordination de l'avantage fiscal à un agrément administratif pour les investissements en zone C.

L'impact négatif sur l'investissement de cette disparition progressive n'est guère douteux, si l'on se réfère au passé : le passage du régime Périssol au Besson, dont le rythme d'amortissement était moins favorable et les conditions plus contraignantes, s'est accompagné d'une forte diminution des ventes aux investisseurs. Si les mêmes causes produisent les mêmes effets, il en sera de même en 2012, puis en 2013.

Cette baisse programmée des investissements dans le neuf soulève deux questions : cet impact négatif se traduira-t-il par une réduction du parc locatif privé ? Quel sera son effet sur l'évolution globale de l'offre nouvelle ?

L'investissement dans le neuf conditionne l'évolution du parc locatif

La taille du parc locatif privé évolue en fonction des mouvements qui l'affectent : les entrées et les sorties de logements. Les entrées se composent d'une part des acquisitions de logements neufs, d'autre part de la mise en location de logements précédemment affectés à un autre usage (occupation personnelle, résidence secondaire) ou vacants. Dans le second cas, il peut s'agir soit d'acquisitions à titre onéreux ou gratuit (héritages et donations), soit de la mise en location par son propriétaire, à la suite d'un déménagement, du logement qu'il occupait précédemment. Les sorties se font par le biais des ventes ou de la récupération de logements par les bailleurs pour les occuper personnellement où y loger un membre de leur famille.

Aucune source ne permet de chiffrer avec précision ces différents flux. Cependant, le rapprochement de l'évolution du parc, connu par l'enquête logement de l'INSEE, du nombre de logements neufs destinés à la location, montre que l'accroissement du parc entre 1996 et 2006 (+ 520 000 logements) correspond approximativement au total des ventes des promoteurs et des investissements "directs", c'est-à-dire les maisons individuelles construites par des particuliers en vue de la location, au cours de la même période. Selon la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI), 440 000 logements ont été vendus par des promoteurs à des investisseurs de 1994 à 2004 (on peut considérer de façon très approximative qu'un décalage de deux ans sépare la vente - le plus souvent une réservation est faite alors que le chantier n'est pas commencé - de la mise en service du logement). Si l'on ajoute les investissements "directs", dont le nombre n'est pas connu mais que l'on peut estimer grossièrement à 10 000 par an⁶, on doit en conclure que l'investissement en logements neufs joue un rôle essentiel dans le développement du parc locatif privé.

Ce jugé est corroboré par une autre source, le fichier FILOCOM (tableau 2), pour la période 2001-2009. Entre ces deux dates, le parc locatif privé s'est accru de 633 500 logements, alors que 784 000 logements locatifs privés neufs sont apparus.

⁶ Estimation Caron marketing

Tableau 2 : flux nets affectant le parc locatif privé entre 2001 et 2009

Propriétaires occupants → Locatif privé	-170 500
Locatif social → Locatif privé	-15 000
Autre statut → Locatif privé	+53 000
Résidences secondaires → Locatif privé	-27 000
Logements vacants → Locatif privé	-119 000
Logements neufs	+784 000
Logements issus de restructurations	+354 000
Disparitions	-226 000
Total	+633 500

Source : FILOCOM, exploitation CETE Nord-Picardie

Lecture : entre 2001 et 2009, le parc locatif privé a perdu 170 500 logements au profit du parc des propriétaires. Il en a gagné 53 000 en provenance des "autres statuts".

Il découle de ce constat que les sorties de logements existants du parc locatif sont légèrement inférieures aux entrées. Au sein de celles-ci, les investissements sont minoritaires. En 2002, selon une enquête – la seule à notre connaissance sur le sujet – effectuée en complément de l'enquête logement, les achats en vue de la location ne représentaient que 42 % du parc. Les bailleurs "inadvertants" occupaient une place prépondérante (tableau 3). La moitié d'entre eux a hérité du logement loué, l'autre l'a mis en location après l'avoir occupé, notamment à la suite d'une mobilité professionnelle.

Tableau 3 : Les bailleurs selon l'origine de propriété en 2002

Origine de propriété	Part du parc locatif privé	Type de bailleurs
Achats locatifs	42%	Bailleurs "volontaires" : 42%
Achats pour autre motif	29%	Bailleurs "inadvertants" : 58%
Héritage	29%	

Source : A. Massot, IAURIF

Au vu de cette analyse, quels peuvent être les effets des changements, récents ou annoncés, de la fiscalité des logements locatifs ?

L'effet négatif de la diminution, puis de la suppression de la réduction d'impôt Scellier sur les investissements en logements neufs ne fait aucun doute, nous l'avons vu. Toutefois, une part croissante des investissements pourrait, à partir de 2013, s'orienter vers l'ancien. En l'absence d'incitations fiscales, l'ancien pourrait retrouver un certain attrait en termes de rentabilité locative, du fait de la décote de prix par rapport au neuf. L'écart en termes de prix de vente est généralement estimé autour de 15%, en moyenne, sans doute plus dans certains cas en raison de la marge supplémentaire des réseaux de commercialisation. C'est dire que le prix de revient pour l'acheteur, qui comprend les frais de mutation, est sensiblement inférieur à celui du neuf. Or cet écart ne se retrouve pas dans les mêmes proportions dans les loyers.

L'alourdissement de l'imposition des plus-values immobilières n'affectera sans doute guère les investissements, dont le but n'est en général pas spéculatif. En dehors des préoccupations d'optimisation fiscale, l'objectif des investisseurs est avant tout de se

constituer pendant leur vie active un patrimoine générateur de revenus futurs, notamment en vue de la retraite. La perspective de devoir abandonner au fisc jusqu'à 32% de la plus-value pourrait en outre inciter les détenteurs de logements locatifs à les conserver. A contrario, elle pourrait pousser les héritiers de logements à les vendre immédiatement plutôt qu'à les mettre en location. De même, les propriétaires-occupants qui déménagent pour des motifs professionnels auront intérêt à échapper à cet impôt en les mettant immédiatement en vente, plutôt qu'à les mettre en location. Difficile de dire, donc, quel sera l'effet global de cette mesure.

Agir sur la fiscalité des bailleurs ?

Si le flux entrant de logements neufs diminue, comment faire pour éviter l'érosion du parc locatif privé ? Une possibilité pourrait être d'alléger la fiscalité des bailleurs. Ceux-ci sont en effet lourdement taxés : les impôts s'appliquent aux mutations (TVA ou droits d'enregistrement lors de l'acquisition, impôt sur les plus-values immobilières lors de la revente), à la détention du bien (taxe foncière sur les propriétés bâties), à son exploitation (impôt sur le revenu qui inclut les revenus fonciers). Relativement à ce dernier impôt, le bailleur est défavorisé par rapport au propriétaire-occupant dont le revenu fictif (le loyer qu'en tant qu'occupant, il se verse à soi-même en tant que propriétaire) n'est pas imposé.

L'allègement pourrait prendre la forme d'un amortissement de plein droit de la valeur du bien, à l'instar de ce qui se pratique en Allemagne (2% par an pendant 50 ans). Loin de constituer une niche fiscale, une telle mesure ne ferait que considérer la location de logements comme ce qu'elle est : une activité de production d'un service de logement, et lui appliquer un régime analogue à celui des autres investissements productifs. En améliorant de façon significative la rentabilité locative, elle renforcerait les raisons d'investir et contribuerait à diminuer les sorties du parc. Certes, au moins à court terme, elle n'aurait guère d'effet sur l'offre nouvelle dont la baisse est attendue, du fait de la restriction des aides à la pierre qui porte aussi bien sur l'accession à la propriété que sur l'investissement locatif. Elle contribuerait toutefois à éviter l'alourdissement des dépenses de logement des ménages les plus modestes que ne manquerait pas d'entraîner l'aggravation des tensions sur le marché locatif.



DE NOS PARTENAIRES

Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés

Rapport de Dominique Braye, président de l'Anah, janvier 2012

6 millions de ménages vivent dans une copropriété.

Pratiquement toutes les copropriétés seront à un moment donné confrontées à des enjeux de

réinvestissement lourd et dès maintenant 15% du parc des copropriétés pourrait être concerné par un processus de déqualification. Certaines présentent des signes de fragilité sans gravité et relèvent d'une approche préventive, d'autres, en difficulté sur les plans technique, social et de gestion, peuvent être redressées par des actions incitatives, et enfin quelques-unes (15 à 20 copropriétés en France) sont en situation très critiques et requièrent des dispositifs exceptionnels (transformation de la structure de la propriété ou acquisition publique en vue d'une démolition, transformation en logement social, portage de lots...).

Etabli dans le cadre d'un groupe de travail et après une large concertation avec les acteurs concernés (administration, élus, professionnels, associations), le rapport remis, le 19 janvier, par Dominique Braye, président de l'Agence nationale de l'habitat, à Benoist Apparu et au directeur de cabinet de Michel Mercier, Garde des Sceaux, propose un plan national "copropriétés". Celui-ci repose sur :

- un toilettage en profondeur de la loi de 1965 avec plusieurs mesures emblématiques : une meilleure information des futurs copropriétaires grâce à l'affichage des charges courantes et du coût prévisionnel des travaux dans les annonces immobilières, la mise en place d'un diagnostic, d'un plan pluriannuel et d'un fonds de travaux obligatoires, la création obligatoire d'un compte séparé ;
- la mise en place de dispositifs spécifiques dans les copropriétés en très grandes difficultés, la création d'un "pôle de connaissance et d'expertise" établi à l'Anah et la mise en place d'une instance nationale partenariale de suivi, impliquant activement les collectivités territoriales. Benoist Apparu, qui est réservé sur l'obligation d'un compte séparé, sujet qui fait débat depuis de nombreuses années, a indiqué qu'un groupe de travail interministériel avec la Chancellerie devrait se réunir prochainement pour examiner "les mises en œuvre possibles du rapport". Il a d'ores et déjà demandé à l'Anah de mettre en place, à budget constant, le pôle de connaissance et d'expertise et d'examiner les moyens pour généraliser les observatoires de la copropriété.

En savoir plus : [rapport consultable](#) sur www.anah.fr

Comité de suivi de la mise en œuvre du DALO

5ème rapport annuel, novembre 2011

Le rapport présente les derniers chiffres du DALO, toujours marqués par une répartition géographique très contrastée ([voir Habitat Actualité n°119 janvier 2011 "géographie du DALO"](#)) et par un rythme des recours qui n'a pas fléchi au cours des derniers mois. 27 propositions complètent ou confortent celles déjà avancées dans de précédents rapports, le comité mettant en avant les quatre exigences incontournables de la mise en œuvre de la loi, soit l'offre d'au moins un hébergement pour toute personne en détresse, la mise en œuvre d'un plan d'urgence pour reloger les ménages

prioritaires dans les zones tendues, l'organisation de la gouvernance du logement avec un syndicat du logement pour l'Ile de France et enfin la réorientation des moyens de la solidarité nationale vers le logement des personnes de revenu modeste en conditionnant les aides fiscales à des contreparties sociales.

http://www.atd-quartmonde.fr/IMG/pdf/5e_rapport_DALO_2011.pdf

Politique publique de l'hébergement,

Rapport de la Cour des Comptes, décembre 2011

Missionnée par le Comité d'évaluation et de contrôle des politiques publiques de l'Assemblée nationale, la Cour des comptes a évalué les premiers résultats de la réforme impulsée depuis 2009, visant à assurer une continuité de l'hébergement, et plus récemment à promouvoir la politique du "logement d'abord". Tout en saluant le tournant du "logement d'abord", le rapport constate les difficultés rencontrées et propose des recommandations de nature à améliorer l'efficacité de la nouvelle politique ; celles-ci portent sur la connaissance des populations concernées, la prise en compte des besoins des populations hébergées, les sorties vers le logement, la prévention de la mise à la rue et le pilotage de la politique de refondation.

Observatoire national du 115,

Rapport annuel FNARS, décembre 2011

Les quelques 2 millions d'appels reçus par le 115 concernent à 95% l'hébergement, difficile à satisfaire en marchés tendus, notamment en Ile de France (40 à 65% de demandes non satisfaites en Ile de France). Il souligne également le changement de visage de la précarité, avec une demande massive des familles avec enfants (50% des appels) et la présence de 20% de jeunes de 18 à 25 ans, souvent en rupture familiale. Le rapport fait aussi une première évaluation de la mise en œuvre des services intégrés d'accueil et d'orientation (SIAO), dont le rôle est de constituer des plates-formes départementales d'observation des besoins, de mise en relation de l'offre et de la demande d'hébergement et de logement adapté et de coordination des acteurs en matière d'orientation et d'accompagnement des publics.

[http://www.fnars.org/images/stories/2_les_actions/115/Observatoire115/FNARS - Rapport Observatoire 115 VF- 2011.pdf](http://www.fnars.org/images/stories/2_les_actions/115/Observatoire115/FNARS_Rapport_Observatoire_115_VF_2011.pdf)

Evaluation du revenu de solidarité active à 2 ans,

Comité national d'évaluation, décembre 2011

Evaluer au niveau national la performance du Rsa en matière de lutte contre la pauvreté, d'incitation à la reprise d'activité, de gouvernance et de résultats en matière d'accompagnement des bénéficiaires, tel est l'objet du récent rapport du comité national d'évaluation prévu par la loi du 0/12/2008 généralisant le Rsa et réformant la politique d'insertion. Les travaux du comité s'attachent ainsi à analyser la montée en charge du Rsa, les mouvements d'entrées et sorties du dispositif, les causes et les caractéristiques du non

recours au droit, les effets du Rsa activité seul sur la pauvreté, l'impact du Rsa sur le marché du travail, la gouvernance et le coût financier du Rsa sans oublier les parcours d'insertion des bénéficiaires.

<http://www.ladocumentationfrancaise.fr/var/storage/rapports-publics//14000721/0000.pdf>

Les logements locatifs aidés de 1995 à 2009 et leurs occupants

CGDD, Le point sur n° 102 - novembre 2011

Au cours des quinze dernières années, environ un million de logements neufs destinés à la location ont été acquis dans le cadre d'un dispositif de défiscalisation. Cela représente 20% de la construction neuve de logements et 80% de la construction neuve de logements locatifs privés de la période.

Dix départements concentrent à eux seuls un tiers du parc locatif ainsi aidé. 40% des maisons et 18% des appartements sont situés en zone rurale. La distance séparant le logement loué et la résidence principale du bailleur est plus élevée pour les logements locatifs défiscalisés que pour les autres logements locatifs construits à la même période. À la fin de l'engagement de location imposé par le dispositif, la possibilité de continuer à amortir le bien acquis incite une majorité des propriétaires à le maintenir loué. Cependant, 5% de ces logements sont vendus chaque année. La proportion de logements revendus est plus élevée que la moyenne en Île-de-France et en Haute-Garonne, plus faible sur la façade atlantique. Les bailleurs qui se défont de leur logement locatif habitent plus loin de ce dernier que ceux qui le gardent dans leur patrimoine.

[http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/fileadmin/documents/Produits_editoriaux](http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/fileadmin/documents/Produits_editoriaux/Publications/Le_Point_Sur/2011/LPS%20101%20Loyer%20aggl%20parisienne.pdf)

[x/Publications/Le_Point_Sur/2011/LPS%20102%20Logements%20locatifs%20aid%C3%A9s%20de%201995%20%C3%A0%202009.pdf](http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/fileadmin/documents/Produits_editoriaux/Publications/Le_Point_Sur/2011/LPS%20102%20Logements%20locatifs%20aid%C3%A9s%20de%201995%20%C3%A0%202009.pdf)

Les loyers pratiqués en agglomération parisienne : principaux déterminants

CGDD, Le point sur n° 101 - novembre 2011

Les loyers des logements du parc privé habituellement pratiqués dépendent des caractéristiques des biens ainsi que de leur localisation. Pour un même appartement, l'ouest de l'agglomération présente des loyers d'un niveau comparable à ceux de Paris intra-muros, alors que l'est est généralement moins cher. À caractéristiques du logement données, le loyer est fonction de l'éloignement, par rapport à Paris, de la commune où est situé le bien, et lié au niveau de vie médian des habitants de cette dernière. Pour un appartement de 4 pièces, l'écart de loyer atteint 42% selon que le logement est situé au sein des trois communes les plus riches ou dans l'une des trois plus pauvres. La présence d'une ou plusieurs stations de métro dans la commune augmente le niveau des loyers. À nombre de pièces donné, le loyer au mètre carré d'un logement est fonction décroissante de sa surface - à Paris, un studio de 20 m² se loue 3% plus cher au m² qu'un autre de 30 m² de mêmes caractéristiques - et à surface donnée, le loyer est fonction croissante du nombre de pièces. L'équipement sanitaire et le mode de chauffage exercent également un rôle important.

http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/fileadmin/documents/Produits_editoriaux/Publications/Le_Point_Sur/2011/LPS%20101%20Loyer%20aggl%20parisienne.pdf



ACTUALITE JURIDIQUE

Chaque loi de finances apporte son lot de réformes ; la loi de finances pour 2012 (LOF) et la quatrième loi de finances rectificative pour 2011 (LOFR) n'échappent pas à la règle. Dans le domaine du logement, sont touchés l'accession à la propriété des primo-accédants avec le recentrage en 2012 du **PTZ+** sur le neuf, les travaux en copropriété dont l'élargissement de **l'Eco-PTZ** aux syndicats de copropriétaires devrait favoriser les travaux sur les parties communes, la location des micro surfaces avec la taxation des loyers élevés, l'investissements locatif (**Scellier**) dont les avantages diminuent progressivement en attendant leur suppression annoncée, **les crédits d'impôt "développement durable"** qui sont révisés et le crédit d'impôt **"aide à la personne"** qui est en revanche prolongé. A cela s'ajoute, outre le rabot fiscal et l'augmentation de la **TVA à taux réduit** qui concernent

de nombreux secteurs, les plus-values immobilières, les impôts locaux et diverses taxes.

[Une analyse complète](#) de ces mesures est consultable depuis le 29 décembre, date de publication des textes sur le site de l'ANIL.

FINANCEMENT

PTZ + en 2012 (LOF pour 2012, art 86 : JO du 29.12.12 ; décret et arrêté du 30.12.11 : JO du 31.12.11) Certaines des conditions d'éligibilité au PTZ +, prêt à taux zéro aidé par l'Etat, sont modifiées pour 2012 : il est désormais à nouveau réservé aux primo accédants dont les ressources n'excèdent pas un plafond et recentré sur la construction ou l'acquisition d'un logement neuf ; les logements sociaux existants vendus à leurs locataires peuvent toutefois bénéficier d'un PTZ+, sous certaines conditions.

La quotité de prêt qui est fonction de la localisation et de la performance énergétique du logement est revue légèrement à la baisse : elle est comprise entre 38% du coût de l'opération pris en compte dans la limite d'un plafond inchangé pour un logement neuf BBC en zone A et 14% pour un logement non BBC en zone C. S'il s'agit de l'acquisition par le locataire d'un logement social existant, la quotité du PTZ+ est de 10% et le prix de vente est réglementé.

Le remboursement peut se faire désormais sur une durée de 8 à 25 ans contre 5 à 30 ans auparavant.

[En savoir plus : Analyse juridique ANIL 2011 21](#)

Eco-prêt à taux zéro et crédit d'impôt "développement durable"

(LOF pour 2012, art.81 et LOFR, art 43: JO du 29.12.12)

L'éco-prêt à taux zéro et le crédit d'impôt "développement durable" font l'objet d'aménagements afin de soutenir les rénovations lourdes et améliorer la performance énergétique du parc de logements existants : la durée de l'éco-prêt est allongée de 10 à 15 ans, le taux du crédit d'impôt est majoré en cas de réalisation de bouquets de travaux et le cumul des deux aides est rétabli sous certaines conditions. Par ailleurs, l'éco-prêt à taux zéro pourra être accordé aux syndicats de copropriété.

[En savoir plus : Analyse juridique ANIL 2011 21](#)

APL et AL au 1er janvier 2012

(arrêtés du 28.12.11 : JO du 30.12.11 ; arrêtés du 30.12.11 : JO du 31.12.11 ; circulaires CNAF du 21.12.11)
Les éléments de calcul de l'aide personnelle au logement et de l'allocation logement accession et logements-foyers et de l'APL et l'AL location sont actualisés au 1er janvier 2012. Les paramètres de calcul sont revalorisés à titre exceptionnel de 1%, sur la base de la prévision de croissance du produit intérieur brut pour 2012, au lieu de 1,9%, qui correspond à la variation de l'indice de référence des loyers (loi de finances pour 2012 : art. 74).

La circulaire CNAF 2011-018 contient les éléments de calcul de l'AL accession et l'AL logements-foyers. La circulaire 2011-019 contient les éléments de calcul de l'APL accession et de l'APL logement-foyer. La circulaire 2011-020 contient les éléments de calcul des barèmes location de l'AL et de l'APL.

Accession sociale / prix de vente plafonds 2012

■ **PSLA** (arrêté du 27.12.11 : JO du 30.12.11)

■ **HLM** (arrêté du 26.12.11 : JO du 29.12.11)

Ces arrêtés prennent en compte la loi de finances rectificative pour 2011 qui a modifié le taux de TVA pour les opérations de location-accession bénéficiant d'un agrément (PSLA) à compter du 1^{er} janvier 2012 (passé de 5,5% à 7%). Le prix de vente maximum s'entend hors taxe et doit être majoré du montant de la TVA applicable pour déterminer le plafond (pour mémoire l'instruction du 22 septembre 2010 avait précisé que le prix au mètre carré à retenir pour apprécier la condition du plafonnement du prix de vente

était un prix TTC incluant la TVA au taux réduit lorsque celle-ci trouve à s'appliquer). Une nouvelle annexe est substituée à celle de l'arrêté du 26 mars 2004. Ces dispositions s'appliquent aux opérations bénéficiant d'une décision d'agrément à compter du 1^{er} janvier 2012.

Le prix de vente maximum des opérations d'accession sociale réalisées par les organismes d'habitations à loyer modéré (CCH : R. 443-34) est modifié dans les mêmes conditions à compter du 1^{er} janvier 2012 (prix hors taxe, à majorer du montant de la TVA applicable pour déterminer le plafond). L'annexe I de l'arrêté du 3 mai 2002 est modifiée.

Pour ces deux types d'opérations, les plafonds de prix de vente hors taxe sont au 1^{er} janvier 2012 :

Zone géographique	Prix maximum
A	3 963 €
B1	2 658 €
B2	2 320 €
C	2 030 €

Ces plafonds prennent en compte l'actualisation au 1er janvier selon la variation de l'indice du coût de la construction (ICC) appréciée entre la valeur du deuxième trimestre de l'antépénultième année (N-2) et celui de l'année précédente (N-1).

Subventions Anah / plafonds de ressources 2012

(circulaire Anah du 6.12.11)

La circulaire précise les plafonds de ressources applicables à certains bénéficiaires de subventions de l'agence nationale de l'habitat à compter du 1er janvier 2012 : ils augmentent de 2,25% par rapport à ceux de 2011. Ces plafonds s'appliquent aux propriétaires-occupants, mais également aux locataires, ainsi qu'aux propriétaires non-occupants de ressources modestes hébergeant à titre gratuit un ménage de ressources modestes; ainsi que pour l'attribution de l'aide de solidarité écologique.

Les plafonds de ressources applicables aux propriétaires-occupants à compter du 1^{er} janvier 2012 sont les suivants :

► Plafonds de ressources de base

Nombre de personnes composant le ménage	Ile-de-France	Province
1	16 772 €	11 614 €
2	24 619 €	16 985 €
3	29 567 €	20 428 €
4	34 523 €	23 864 €
5	39 497 €	27 316 €
Par personne supplémentaire	4 962 €	3 441 €

Ces plafonds peuvent être portés à 220% quand l'Anah met en œuvre un régime d'aides consécutif à une catastrophe qui présente un caractère exceptionnel ou qui a fait l'objet d'un dispositif d'intervention arrêté par décision interministérielle (arrêté du 15.7.03).

Les montants indiqués au tableau sont à comparer avec les revenus fiscaux de référence de l'année n-2 ou de l'année n-1 s'ils révèlent une baisse de revenus par rapport à l'année n-2. L'ensemble des revenus fiscaux de

référence des personnes qui occuperont le logement est à prendre en compte.

► **Plafonds de ressources majorés dans certaines situations particulières**

Nombre de personnes composant le ménage	Ile-de-France	Province
1	22 364 €	17 867 €
2	32 824 €	26 130 €
3	39 422 €	31 424 €
4	46 031 €	36 713 €
5	52 661 €	42 023 €
Par personne supplémentaire	6 618 €	5 292 €

Ces plafonds de ressources majorés concernent :

- les travaux réalisés sur les parties communes des immeubles ou sur les logements faisant l'objet d'un plan de sauvegarde ou situés dans le périmètre d'une OPAH "copropriété dégradée" ;
- les travaux résultant de la mise en œuvre d'un arrêté d'insalubrité, d'un arrêté de péril, d'un arrêté prescrivant la remise en état de fonctionnement ou le remplacement d'équipements communs, d'une notification de travaux dans le cadre de la lutte contre le saturnisme infantile ;
- les travaux spécifiques d'adaptation de l'immeuble ou de logements aux besoins des personnes handicapées ;
- les travaux liés à des situations d'insalubrité constatées par la commission d'amélioration de l'habitat ou par la commission locale de l'amélioration de l'habitat.

► **Plafonds de ressources pour les propriétaires occupants qualifiés de très sociaux**

Nombre de personnes composant le ménage	Ile-de-France	Province
1	11 181 €	8 934 €
2	16 413 €	13 066 €
3	19 711 €	15 712 €
4	23 016 €	18 357 €
5	26 330 €	21 013 €
Par personne supplémentaire	3 310 €	2 646 €

Primes Anah d'ingénierie et assistance à la maîtrise d'ouvrage / 2012

(circulaire Anah du 6.12.12)

Le régime des aides de l'Anah et le règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements (FART) prévoient la révision, au 1er janvier de chaque année, de certains éléments forfaitaires de calcul des subventions :

- primes formant la part variable de la subvention pour le suivi-animation des opérations programmées,
- en secteur diffus, compléments de subvention au propriétaire, au titre de l'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO).

La circulaire précise les montants applicables pour l'année 2012.

ALS / remboursement du trop perçu

(Cass. Civ II : 10.11.11)

L'envoi à l'allocataire d'une mise en demeure préalable de rembourser le trop perçu d'ALS n'est pas une

condition de recevabilité de l'action en répétition de l'indu exercée par la CAF.

Prêt à l'amélioration de l'habitat / DOM

(loi du 21.12.11 : JO du 22.12.11)

La loi de financement pour la sécurité sociale prévoit (art. 105) que les prêts à l'amélioration de l'habitat ainsi que les prêts à l'amélioration du lieu d'accueil sont applicables aux départements de la Guadeloupe, de la Guyane, de la Martinique et de la Réunion.

Ce prêt octroyé par les caisses d'allocations familiales est destiné à financer des travaux de réparation, d'assainissement, d'amélioration, d'agrandissement ou de division et d'isolation thermique de la résidence principale. Seuls sont éligibles les locataires ou propriétaires percevant des prestations familiales pour au moins un enfant. Le montant du prêt peut atteindre au maximum 1067,14 euros.

Crédit consommation sur lieu de vente ou vente à distance/ exigences minimales

(décret du 13.12.11 : JO du 15.12.11)

Le décret précise le contenu de la formation obligatoire pour les personnes qui remplissent avec le consommateur la fiche d'information prévue dans le cas où un crédit à la consommation est proposé sur le lieu de vente ou à distance. Ces personnes devront avoir été formées avant le 1^{er} juillet 2012.

Dans le cas où un crédit à la consommation est proposé sur le lieu de vente ou à distance, la personne qui le propose doit être formée à la distribution du crédit à la consommation et à la prévention du surendettement (code consommation : L.311-8). Le décret du 13 décembre précise le contenu de cette formation : connaissance des principaux types de crédit, de la réglementation applicable, des droits et obligations de l'emprunteur et de l'intermédiaire et sensibilisation aux causes du surendettement et à la manière de le prévenir. Ces dispositions entrent en vigueur le 16 décembre 2011.

A partir du 1^{er} juillet 2012, pour tous les nouveaux contrats de crédit à la consommation, les emprunteurs pourront se prévaloir devant le juge des dispositions de ce décret, dont le non-respect peut être sanctionné par une déchéance totale ou partielle du droit aux intérêts du prêteur.

Traitement des situations de surendettement

(circulaire du 19.12.11)

La circulaire du 19 décembre 2011 fait suite à la loi du 22 décembre 2010 et ses décrets d'application du 26 juin et du 23 août 2011 ayant procédé au transfert de compétence du juge de l'exécution vers le juge du tribunal d'instance et la spécialisation de certains tribunaux d'instance en matière de surendettement, qui sera définitif au 1^{er} mars 2012.

Elle présente notamment la nouvelle architecture du dispositif, les organes de la procédure, la recevabilité des dossiers, les suspensions et interdictions des procédures d'exécution et cessions de rémunération, la suspension des mesures d'expulsion, l'état du passif,

l'orientation du dossier, les mesures de rétablissement personnel et les règles relatives au fichier des incidents de remboursement des crédits aux particuliers (FICP).

▼
FISCALITE

Dispositifs fiscaux (loi de finances pour 2012, loi de finances rectificative pour 2011 : JO du 29.12.11)

Outre le rabot fiscal et l'augmentation de la TVA à taux réduit, les principales mesures fiscales relatives au logement portent sur l'investissement locatif (Scellier) dont les avantages diminuent progressivement en attendant leur suppression annoncée, la location des micro surfaces avec la taxation des loyers élevés, la révision des crédits d'impôt "développement durable", la prolongation du crédit d'impôt "aide à la personne", les plus-values immobilières, les impôts locaux et diverses taxes.

[En savoir plus : Analyse juridique ANIL 2011 20](#)

Taxe sur les micro-logements / loyer de référence / valeur mensuelle

(décret du 30.12.11 : JO du 31.12.11)

La loi de finances pour 2012 (art.79) a institué une taxe sur les micro-logements. Le décret précise que les communes dans lesquelles elle est applicable sont celles de la zone A (arrêté du 29.4.09). Il fixe, pour l'année 2012, la valeur mensuelle, par mètre carré de surface habitable, du loyer de référence à 40€, cette valeur faisant l'objet d'une révision annuelle sur la base de l'indice de référence des loyers (IRL).

[En savoir plus : Analyse juridique ANIL 2011 20](#)

Scellier / logements en zone C / plafond de loyer et agréments

(décret du 29.12.11 : JO du 31.12.11)

En principe, la réduction d'impôt Scellier n'est pas applicable aux logements situés en zone C (loi de finances rectificative pour 2008 : art.31). Cependant, le ministre du Logement peut délivrer des agréments à certaines communes situées dans cette zone, en tenant compte des besoins en logements adaptés à la population et suivant des conditions réglementées (loi de finances pour 2010 : art. 83 ; décret et arrêté du 23.9.10). A l'heure actuelle, quatorze communes ont obtenu un agrément. Les dernières en date sont des communes de Charente-Maritime (Rochefort, Charron : arrêté du 28.12.11) et de Moselle (Bousse : arrêté du 26.12.11)

Par ailleurs, le décret du 29 décembre 2011 fixe un plafond de loyer pour le bénéfice de la réduction d'impôt dans ces communes. Il s'élève à 7,50 € par mètre carré. Il s'applique aux baux conclus à compter de 2012 et sera actualisé chaque année à compter du 1er janvier 2013. Les loyers plafonds applicables en 2012 dans les autres zones (zones A et B) ne sont pas connus à ce jour.

Cumul crédit d'impôt "développement durable" et éco-prêt / plafond de revenus

(décret du 30.12.11 : JO du 31.12.11)

Le plafond de revenus du foyer fiscal permettant l'éligibilité, pour les mêmes dépenses de travaux, à la fois à l'éco-prêt à taux zéro et au crédit d'impôt sur le revenu en faveur du développement durable est fixé à 30 000 €. Le revenu pris en compte est celui de l'avant-dernière année précédant celle de l'offre de prêt.

Taxe foncière / changement d'affectation des propriétés bâties

(décret du 6.12.11 : JO du 8.12.11)

Les propriétaires doivent déclarer au service des impôts les changements de consistance ou d'affectation des propriétés bâties. Cette déclaration "spontanée" doit se faire dans les 90 jours à compter de la réalisation définitive des travaux. Elle permet, le cas échéant, la mise à jour de la valeur locative des propriétés concernées.

A côté de cette déclaration "spontanée", la loi de finances pour 2011 (art. 34) a instauré la possibilité pour l'administration de demander aux propriétaires de propriétés bâties concernés de souscrire cette déclaration. Le décret permet une application de la mesure à partir du 9 décembre. Les propriétaires disposeront d'un délai de 30 jours suivant la réception de la demande de l'administration fiscale pour déposer leur déclaration. A défaut, ils peuvent être sanctionnés d'une amende de 150 euros.

Taxe sur les terrains devenus constructibles

(décret du 30.12.11 : JO du 31.12.11)

La taxe en faveur des jeunes agriculteurs sur la cession de terrains devenus constructibles a été créée par la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche (loi du 27.7.10 : art. 55) : c'est une taxe sur les plus-values immobilières dont l'objectif est de lutter contre la spéculation sur le foncier agricole. Le produit de cette taxe doit permettre de financer des mesures en faveur de l'installation des jeunes agriculteurs visant à faciliter l'accès au foncier et à développer des projets innovants. Le décret du 30 décembre 2011 prévoit les obligations déclaratives incombant au propriétaire vendeur, ainsi que les mentions devant obligatoirement figurer dans l'acte lors de la cession d'un terrain nu.

Ces obligations entrent en vigueur le 1^{er} janvier 2012. Pour mémoire, la taxe est exigible lors de la première cession d'un terrain nu, rendu constructible du fait de son classement, après le 13 janvier 2010, en zone urbaine ou à urbaniser ouverte à l'urbanisation par un plan local d'urbanisme (ou un autre document d'urbanisme en tenant lieu), ou dans une zone constructible par une carte communale.

Crédit d'impôt développement durable / critères d'éligibilité

(arrêté du 30.12.11 : JO du 31.12.11)

L'arrêté du 30 décembre durcit les critères d'éligibilité au crédit d'impôt des matériaux d'isolation des parois opaques et vitrées, ainsi que les critères d'éligibilité des

équipements de chauffage ou de production d'eau chaude fonctionnant au bois ou autres biomasses et des pompes à chaleur dédiées exclusivement à la production d'eau chaude sanitaire. Il fixe également les plafonds des dépenses afférentes aux équipements solaires retenues pour le bénéfice de l'avantage fiscal. Ce plafond est fixé à 1 000 € TTC par m² pour les équipements de chauffage ou de fourniture d'eau chaude sanitaire fonctionnant à l'énergie solaire, et 3 200 € TTC par KW-crête de puissance installée pour les équipements utilisant l'énergie radiative du soleil (panneaux photovoltaïques).

Crédit d'impôt développement durable

(instruction fiscale 5 B-15-11 du 7.12.11 : BOI du 21.12.11)

Le crédit d'impôt a été aménagé sur de nombreux points par la loi de finances pour 2011 du 29 décembre 2010, l'arrêté du 30 décembre 2010 et le décret du 13 mai 2011 : modification de certains taux, application d'un rabot fiscal de 10%, aménagement du champ d'application...L'instruction du 7 décembre 2011 commente ces aménagements.

Il convient de rappeler par ailleurs que le crédit d'impôt a fait de nouveau l'objet d'aménagements par la loi de finances pour 2012 du 28 décembre 2011.

Crédit d'impôt aide à la personne / aménagement du dispositif

(instruction fiscale 5 B-16-11 du 15.12.11 : BOI du 28.12.11)

L'instruction commente les dispositions introduites par la loi de finances pour 2011 à savoir, la prorogation du dispositif jusqu'au 31 décembre 2011 et son aménagement pour les seules dépenses correspondant à la réalisation de travaux prescrits aux propriétaires d'habitation dans le cadre de plans de prévision des risques technologiques (PPRT).

Pour mémoire, le crédit d'impôt d'aide à la personne, qui devait prendre fin le 31 décembre 2011, est prorogé jusqu'au 31 décembre 2014 pour certaines des dépenses éligibles (loi de finances pour 2012 : art.82).

Investissement locatif en outre-mer / dispositif Girardin

(instruction fiscale 5 B-17-11 du 23.12.11 : BOI du 29.12.11)

La loi de finances pour 2009 (loi du 27.12.08 : art.87), complétée par la loi pour le développement économique outre-mer (loi du 27.05.09 : art. 40), a institué un mécanisme de plafonnement de l'avantage en impôt dont peut bénéficier un contribuable au titre d'une même année d'imposition lorsqu'il réalise des investissements outre-mer. Ce plafonnement a été fixé à 40 000 €, ou 15% du revenu du foyer de l'année considérée (si ce montant est plus élevé et sur option du contribuable).

L'instruction du 23 décembre 2011 commente ces dispositions qui s'appliquent aux avantages procurés par les réductions d'impôt obtenues au titre des investissements réalisés à compter du 1^{er} janvier 2009.

Il convient de noter que le plafonnement spécifique en outre-mer a été modifié par la loi de finances pour 2012

qui l'a fait passer à 30 600 € ou 11% du revenu global net, sauf cas particulier (loi du 28.12.11 : art. 83).

LOCATION

Enregistrement de la demande de logement locatif social (décret du JO du 31 12 12)

Ce décret apporte quelques correctifs à la procédure d'enregistrement de la demande de logement locatif social mise en place par voie réglementaire en 2010 (décret du 10 avril 2010).Plusieurs points sont précisés ou clarifiés.

Les obligations des collecteurs du 1% logement (Action Logement), qui acceptent d'être lieu d'enregistrement des demandes de logement locatif social, sont limitées à l'enregistrement des seules demandes des salariés des entreprises cotisantes.

Les informations contenues dans le formulaire de demande unique sont enregistrées dans un système national toutefois, la mise en œuvre de ce système est réalisée par un gestionnaire local désigné par le préfet (régional en Ile-de-France, départemental sur le reste du territoire national). Ce gestionnaire n'a plus la responsabilité qui lui avait été donnée initialement de suivre, pour chaque demandeur, le délai anormalement long à l'expiration duquel il est possible de déposer un dossier DALO (droit au logement opposable).

Le préfet peut fixer par arrêté les conditions de la participation de tous les partenaires aux déclinaisons locales du système d'enregistrement.

Des modifications sont apportées aux conditions d'accès aux données nominatives des demandes enregistrées ainsi par exemple l'accès est ouvert aux services de l'Etat qui assurent le suivi des attributions de logement réservés par l'Etat (en sus de ceux qui enregistrent les demandes de logement social) ainsi qu'aux services chargés de l'exécution des décisions des commissions de médiation (en sus du secrétariat de la commission).

Les dispositions qui prévoient l'envoi de la notification aux demandeurs inscrits dans le système d'avoir à renouveler leur demande, à l'échéance annuelle sous peine de caducité, seront précisées par arrêté. Cette notification peut être réalisée soit par lettre recommandée, soit par voie électronique si le demandeur a accepté cette modalité ou tout autre moyen permettant d'attester de la remise. La mention précisant que le gestionnaire départemental ou régional (pour l'Ile-de- France) a en charge cette notification est supprimée.

HLM /nouveaux plafonds de ressources

(arrêté du 22.12.11 : JO du 28.12.11)

Cet arrêté a en premier lieu pour objet de rendre celui du 29 juillet 1987 compatible avec les dispositions des articles 61, 65 et 80 de la loi du 25 mars 2009 de

mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion. Il procède par ailleurs à l'actualisation des plafonds de ressources annuelles pour l'attribution des logements locatifs sociaux.

L'actualisation des plafonds de ressources est en principe réalisée en tenant compte de la variation de l'indice de référence des loyers du troisième trimestre (CCH : R.441-1).

A titre dérogatoire pour 2012, il a été décidé de revaloriser ces plafonds de 1%, par cohérence avec les mesures annoncées par le gouvernement sur la revalorisation des prestations sociales dans le cadre du plan de retour à l'équilibre des finances publiques (Rapport de présentation de l'arrêté).

[En savoir plus : Analyse juridique ANIL 2009 09](#)

Garantie Loca-Pass

(recommandation de l'UESL du 16.11.11)

Pour les baux signés à compter du 1^{er} février 2012, le nombre de mensualités pris en charge par la garantie sera de 9 au lieu de 18 mois.

Constat d'abandon / sort des meubles

(loi du 13.12.11 : JO du 14.12.11)

La procédure visant à favoriser la reprise des locaux abandonnés par le locataire a été instituée par la loi du 22 décembre 2010 et précisée par un décret du 10 août 2011. Elle ne concerne que les logements entrant dans le champ d'application de la loi du 6 juillet 1989 et peut être mise en œuvre en dehors de toute procédure d'expulsion ou dans le cadre d'une telle procédure (loi du 6.7.89 : art. 14-1). La loi du 13 décembre 2011 permet désormais au juge d'instance, chargé de constater la résiliation du bail dans le cadre de cette procédure de reprise, de statuer sur le sort des meubles meublants.

En application du droit commun de la procédure d'expulsion, l'intervention successive de deux juges était nécessaire:

- le juge d'instance, chargé de constater la résiliation du bail,
- puis le juge de l'exécution, chargé de statuer sur le sort des meubles (loi du 9.7.91 : art. 66).

Un décret en Conseil d'État doit préciser les conditions d'application de cette nouvelle disposition.

DEMUNIS / INSALUBRITE

Le logement d'abord / mise en œuvre opérationnelle (circulaire du 13.1.12)

La refondation de la politique de l'hébergement et de l'accès au logement mise en œuvre depuis novembre 2009 est construite sur la stratégie du "logement d'abord" qui a pour objectif d'améliorer le service rendu aux personnes privées de logement. Il s'agit de favoriser l'accès direct à un logement pérenne adapté avec un accompagnement social chaque fois que cela est nécessaire.

L'accès à un logement peut être considéré comme un point de départ et non d'arrivée d'un parcours d'insertion. Le recours à un logement avec un bail ordinaire (soumis à la loi du 6 juillet 1989) doit être privilégié et l'hébergement ne doit pas être un point de passage obligé. Si des étapes s'avèrent nécessaires, il convient de préférer un changement de statut d'occupation au sein d'un même logement, à un changement de logement. L'hébergement devant être réservé aux seules situations où il s'avère nécessaire dans l'intérêt des personnes.

Les assises du "logement d'abord" qui se sont déroulées au cours du dernier trimestre 2011 ont permis de préciser le sens et les implications de cette politique.

Cette circulaire demande aux préfets des départements, sous un pilotage régional, d'organiser une rencontre des acteurs concernés afin d'échanger sur les actions concrètes qui pourront être engagées localement, puis de définir les orientations retenues et l'affectation des crédits en conséquence.

La circulaire souligne les actions prioritaires à mettre en place (faciliter l'accès à des logements existants pour les ménages privés de logement, développer l'accompagnement dans le logement, poursuivre le développement des pensions de familles) et la nécessité de poursuivre le développement de l'offre de logements à loyer modéré.

Les conditions de la réussite de cette réforme supposent une amélioration de la gouvernance locale ainsi qu'une transformation de l'offre d'hébergement.

CONTRATS

Contrat de vente/ résolution judiciaire / clause de renonciation anticipée/ validité

(Cass. Civ III : 3.11.11)

Est-il possible de renoncer par avance et contractuellement à demander la résolution d'un contrat de vente en justice ? La Cour de cassation répond favorablement à cette question. La renonciation anticipée à la résolution judiciaire d'un contrat de vente est possible dès lors que l'article 1184 du code civil n'est pas d'ordre public. En outre, la clause de renonciation peut concerner une obligation essentielle du contrat comme celle de paiement du prix. Pour trouver à s'appliquer, la clause de renonciation devra être "rédigée de manière claire, précise, non ambiguë et compréhensible pour un profane". En l'espèce, le vendeur avait vendu un bien immobilier à son frère et à son épouse. L'acte de vente précisait que le prix avait été payé directement au vendeur en dehors de la comptabilité du notaire ("hors la vue" du notaire), ainsi que le reconnaissait le vendeur qui renonçait à tous droits de privilège et action résolutoire. En conséquence, la demande de résolution judiciaire pour défaut de paiement du prix est irrecevable.

Contrat de sous-traitance/ annulation/ indemnisation (Cass. Civ III : 30.11.11)

Cet arrêt prévoit les restitutions que peut envisager le sous-traitant à la suite de l'annulation de son contrat. Pour mémoire, un contrat annulé est censé n'avoir jamais existé. S'agissant de travaux, la restitution en nature est souvent impossible. Comment alors déterminer les sommes à restituer au sous-traitant dont le contrat a été annulé ? C'est à cette question que répond l'arrêt du 30 novembre 2011. La Cour de cassation retient que le résultat de l'expertise ordonnée par la Cour d'appel est susceptible de servir de base à la détermination du juste prix des prestations fournies par le sous-traitant. En l'espèce l'expert a calculé le nombre d'interventions du sous-traitant et les a estimées au prix habituel de ces travaux.



ASSURANCE CONSTRUCTION

Travaux de reprise et plafond de garantie assurance DO (Cass. Civ III : 3.11.11)

En assurance dommages-ouvrage (DO), la garantie couvre le paiement de la totalité des travaux de réparation des dommages de nature décennale (code des assurances : L.242-1).

Des clauses-types définissent la nature et les conditions d'application de l'assurance dommages-ouvrage. Avant 2009, elles limitaient la garantie au coût total de la construction tel que déclaré par le souscripteur aux conditions particulières du contrat d'assurance (code des assurances : A. 243-1 annexes I, II et III). Cependant, l'assuré avait la possibilité de demander à l'assureur DO (moyennant surprime) la reconstitution de la garantie en cas d'épuisement de son montant à la suite de sinistres. Dans un arrêt du 3 novembre 2011 se posait la question de savoir si cette limitation de la garantie était opposable à l'assuré en cas d'inefficacité des travaux de réparation. La Cour de cassation répond par l'affirmative. Elle retient que le plafond de garantie stipulé dans la police DO reste applicable quand bien même les travaux de reprise effectués se sont avérés inefficaces, dès lors qu'il n'était pas établi que ces travaux avaient renchéri le coût des constructions dans une proportion déterminée. En l'espèce, l'assuré n'avait pas usé de la faculté de reconstitution de la garantie. Cette solution a été rendue avant l'entrée en vigueur des nouvelles clauses-types, applicables aux contrats conclus ou reconduits à compter du 28 novembre 2009, qui n'autorisent le plafonnement des garanties en police dommages-ouvrage qu'hors habitation.

Réception par lots séparés

(Cass. Civ III : 21.6.11)

La réception partielle par lots n'est pas prohibée par la loi. Cette possibilité avait déjà été admise notamment pour les ouvrages importants (Cass. Civ. III : 11.10.06) et ne pose pas de problème lorsque le marché porte sur plusieurs bâtiments différents ou des groupes d'ouvrages distincts. En l'espèce, des particuliers ont

confié à un maître d'œuvre la construction d'une maison individuelle par lots séparés. La réception partielle à laquelle il a été procédé à l'achèvement des menuiseries avec le titulaire du lot correspondant n'a pas fait état de réserves. Lors de la réception de l'ensemble des travaux 2 mois plus tard, à laquelle n'était pas présent le titulaire du lot menuiseries, des rayures sur les vitres ont été mentionnées. La Cour de cassation a considéré qu'il y avait purge des vices ou défauts de conformité pour ce lot, faute de réserves lors de la réception partielle. En conséquence, le maître de l'ouvrage est dépourvu d'action à l'égard du titulaire de ce lot. Cette pratique doit cependant rester exceptionnelle car l'esprit de la loi de 1978 est une réception unique pour tous les corps de métier, une fois l'immeuble entièrement achevé.



COPROPRIETE

Action du syndicat / réparation de désordres affectant des parties privatives (Cass. Civ III: 7.9.11)

La Cour de cassation rappelle dans son arrêt du 7 septembre 2011 que le syndicat des copropriétaires peut agir en réparation de désordres affectant des parties privatives si ceux-ci causent des troubles collectifs affectant l'ensemble des copropriétaires. Cette solution évite ainsi aux copropriétaires d'avoir à engager individuellement une action en justice contre le constructeur.

Défaut d'entretien des parties communes / garantie de l'assureur (Cass. Civ III: 6.10.11)

Des dommages ayant pour origine un défaut d'entretien des parties communes engagent la responsabilité du syndicat des copropriétaires. En l'espèce, la clause excluant la garantie de l'assureur de la copropriété en cas de défaut d'entretien ou de réparation caractérisé et connu de l'assuré ne se réfère pas à des critères précis et à des hypothèses limitativement énumérées. Elle ne peut ainsi recevoir application en raison de son imprécision.

Opposition sur le prix en cas de pluralité de lots vendus (Cass. Civ III : 3.11.11)

Le syndic qui veut faire opposition au paiement du prix de vente d'un lot (pour obtenir le paiement de sommes restant dues par l'ancien propriétaire) doit, à peine de nullité, énoncer le montant et les causes de la créance (loi de 65 : art.20). Si la vente porte sur plusieurs lots, l'opposition doit comporter le détail des sommes réclamées selon leur nature et le lot auquel elles sont afférentes.

Copropriété à deux / solutions en cas de blocage (Rép. Min : JO AN du 15.11.11)

En cas de blocage des prises de décisions dans un syndicat de copropriété composé de deux

copropriétaires, plusieurs solutions sont possibles : le recours par les copropriétaires à la conciliation ou à la médiation, la saisine du juge par le copropriétaire lésé pour abus de majorité ou de minorité, demander au maire, au président de l'EPCI compétent en matière d'habitat ou au préfet de saisir le juge pour voir constater la carence du syndicat des copropriétaires, cette procédure aboutissant à l'expropriation de l'immeuble. Il n'est pas envisagé de réformer la loi de 1965 pour prévoir un régime spécifique aux syndicats des copropriétaires ne comprenant que deux copropriétaires.



QUALITE DE L'HABITAT

Fibre optique/ multifibrage des

constructions neuves (décret du 14.12.11 : JO du 16.12.11 ; arrêté du 16.12.11 : JO du 20.12.11)

A l'instar du téléphone, l'eau ou l'électricité, le pré câblage en fibre optique est obligatoire pour les nouvelles constructions dont le permis de construire est délivré depuis le 1^{er} janvier 2010 pour les bâtiments de plus de 25 logements et depuis le 1^{er} janvier 2011 pour les bâtiments jusqu'à 25 logements (loi du 4.8.08 / CCH : L.111-5-1).

Les bâtiments groupant plusieurs logements doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements. Ces lignes relient chaque logement, avec au moins une fibre par logement, à un point de raccordement dans le bâtiment, accessible et permettant le passage des câbles de plusieurs opérateurs (fournisseur d'accès aux services de communications électroniques) depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement. Chacun des logements doit être équipé d'une installation intérieure de nature à permettre la desserte de chacune des pièces principales. Lorsque le bâtiment est à usage mixte, il doit également être équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant, dans les mêmes conditions, chacun des locaux à usage professionnel (décret du 15.1.09 / CCH : R.111-14).

Certaines modalités d'application de cette obligation de pré câblage n'avaient pas encore été précisées réglementairement. C'est chose faite avec le décret du 14 décembre 2011 et l'arrêté du 16 décembre 2011 dont les dispositions s'appliquent aux bâtiments qui feront l'objet d'une demande de permis de construire déposée à partir du 1^{er} avril 2012.

Dans les zones à forte densité, cette obligation est portée jusqu'à quatre fibres par logement (déploiement en "multi-fibres"), permettant ainsi à chaque opérateur de disposer d'une fibre pour accéder au logement (décret du 14.12.11 / CCH : R.111-14). L'arrêté du 16 décembre 2011 précise les conditions d'application de cette obligation et liste, en annexe, les communes concernées par le déploiement en "multi-fibres".

Par ailleurs, ce texte précise les aspects techniques du pré câblage et les possibilités de dérogation pour certaines catégories de bâtiments. Ainsi, les

constructions provisoires d'une durée inférieure à deux ans ne sont pas concernées par cette obligation. En copropriété, les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique empruntent les parties communes de l'immeuble et sont placées sur des supports réservés à cet effet (qui peuvent être les mêmes que les supports réservés aux câbles des lignes téléphoniques). La ligne de communication à très haut débit ou les fibres optiques qui la composent, qui desservent chaque logement, sont identifiées clairement et de manière pérenne au point de raccordement, en vue de leur activation ultérieure par un opérateur de communications électroniques.

Aide aux riverains des aérodromes (décret

du 23.12.11 : JO du 27.12.11)

Les riverains d'aérodromes qui engagent des dépenses en vue de financer des travaux d'insonorisation de leur logement peuvent bénéficier d'une aide. Celle-ci s'élève normalement à 80% du montant des prestations effectuées. Le décret du 23 décembre 2011 prévoit de porter ce montant à 100% lorsque le riverain recourt à une assistance à maîtrise d'ouvrage pour l'ensemble des opérations allant de la conception de l'opération d'insonorisation à la réception des travaux.

Certification des diagnostiqueurs /DPE / plomb / termites / gaz, et électricité

(arrêté du 13.12.11 : JO du 24.12.11 ; arrêté du 7.12.11 : JO du 22.12.11 ; arrêté du 7.12.11 : JO du 18.12.11 ; arrêtés du 2.12.11 et du 15.12.11 : JO du 21.12.11)

De nouvelles règles de certification sont nécessaires pour être autorisé à délivrer un diagnostic de performance énergétique (DPE), un diagnostic "plomb" et un diagnostic "termites", ainsi que l'état de l'installation intérieure de gaz et d'électricité, renforçant ainsi les qualifications professionnelles pré requises.

Celles-ci portent notamment sur l'interdiction d'être titulaire de plusieurs certifications dans un même domaine, le renforcement des opérations de surveillance par l'organisme certificateur, l'instauration d'une procédure de transfert de la certification à un organisme d'accueil. Ces nouvelles règles concernent la plupart des diagnostiqueurs lorsqu'ils délivrent les documents issus du diagnostic technique puisque les textes relatifs au DPE, plomb, termites, gaz, et électricité ont été publiés (manque encore celui relatif à l'amiante),

Deux particularités existent pour la délivrance des DPE:

- d'une part, la procédure de certification s'appliquera aux opérateurs réalisant les DPE ainsi qu'à ceux chargés de rédiger à l'issue de travaux l'attestation de respect de la RT 2012 (CCH, art. R. 111-20-4) ;
- d'autre part, une mention "diagnostic de performance énergétique tous types de bâtiments" a été créée, qui sera réservée aux opérateurs ayant les compétences pour réaliser, non seulement les DPE sur les habitations (maisons individuelles et appartements) et les attestations RT 2012 établis par les opérateurs certifiés sans mention "DPE individuel", mais également les DPE sur les immeubles autres que d'habitation. Pour

bénéficiaire de cette mention, les candidats devront se soumettre à un examen théorique supplémentaire.

Pour les professionnels chargés de repérer la présence de plomb, leurs compétences pourront être certifiées avec ou sans mention selon la nature des opérations qu'ils effectuent :

- la certification sans mention sera délivrée aux opérateurs établissant uniquement des constats de risque d'exposition au plomb ;
- la certification avec mention sera réservée aux personnes réalisant les diagnostics du risque d'intoxication par le plomb des peintures (DRIPP) ou des contrôles après travaux en présence de plomb.

Ces arrêtés entreront en vigueur le 1^{er} février 2012, mais des dispositions transitoires ont été prévues pour les certifications en cours de validité.

Plomb /occupant sans titre d'un immeuble / travaux d'office (CE : 7.12.11)

Lorsque dans un immeuble, des travaux d'office ont été réalisés afin de remédier aux risques d'intoxication par le plomb, le propriétaire de l'immeuble concerné est tenu de prendre en charge les frais engagés par l'Etat.

Toutefois, lorsque l'occupant de l'immeuble est un squatter, ayant fait l'objet d'un jugement d'expulsion devenu définitif, la règle est différente. Il est prévu que le propriétaire qui a sollicité en vain le concours de la force publique, peut demander au juge administratif que la créance publique résultant de ces travaux, dont le paiement lui a été réclamé, soit prise en charge par l'Etat. La somme correspondante est alors déduite de l'indemnité d'occupation due par l'Etat (CSP : L1334-4).

Cet arrêt précise que cette disposition introduite par la loi du 9.8.04 est applicable immédiatement, y compris aux instances en cours n'ayant pas fait l'objet d'une décision définitive, et concerne les créances émises avant l'intervention de la loi.

A noter que les textes concernant le recouvrement des travaux d'office en matière de péril et d'insalubrité, font un renvoi aux dispositions de l'article précité. Ainsi, cette exception est également applicable en cas de péril et d'insalubrité.



URBANISME

Documents d'urbanisme/ SCOT, PLU, cartes communales

(ordonnance du 5.1.12 : JO du 6.1.12)

L'ordonnance traite des procédures d'élaboration et d'évolutions des schémas de cohérence territoriale (Scot), des plans locaux d'urbanisme (PLU) et des cartes communales. Elle est prise en application de la loi du 12 juillet 2010 (art.25), dite loi Grenelle II, dans le but de simplifier et clarifier les dispositions du code de l'urbanisme relatives aux procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme.

On distingue désormais les dispositions propres à chaque procédure d'évolution des documents d'urbanisme : révision, modification, modification

simplifiée et mise en compatibilité après déclaration d'utilité publique ou déclaration de projet.

Actuellement, il existe plusieurs procédures d'évolution du plan local d'urbanisme (PLU) : modification, modification simplifiée, révision, révision simplifiée.

La procédure de révision simplifiée disparaît. Les projets présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général qui nécessitaient auparavant une révision simplifiée feront désormais l'objet d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet.

Par ailleurs, les majorations des règles de densité en faveur de la construction des logements sociaux (CU : L.127-1) ou des constructions remplissant des critères de performance énergétique (CU : L.128-1) ne seront plus prises par simple délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI, mais devront apparaître dans le règlement du PLU et faire l'objet d'une modification simplifiée (pas d'enquête publique mais mise à disposition du public du projet de modification pendant un mois). En revanche, si la modification consiste à majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, à diminuer ces possibilités de construire ou à réduire une zone urbaine ou à urbaniser, c'est la modification de droit commun qui s'impose et implique une enquête publique.

Ces dispositions entrent en vigueur à une date qui sera déterminée par décret, au plus tard le 1^{er} janvier 2013. Des aménagements sont cependant prévus pour ne pas remettre en cause la sécurité juridique des procédures en cours.

Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (décret du 19.12.11 : JO du 21.12.11)

Pris en application de la loi ENE, le décret substitue le dispositif des aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) aux zones de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP).

Il définit le contenu et la procédure d'établissement d'une AVAP et précise les modalités de délivrance d'une autorisation de travaux dans cette aire. Il instaure une sanction pénale en cas de violation des dispositions relatives à l'autorisation de travaux et aménage le régime des recours contre les avis des architectes des Bâtiments de France.

Travaux sur constructions existantes / simplification des formalités

(décret du 5.12.11 : JO du 7.12.11)

Les formalités à accomplir pour certaines extensions de constructions existantes sont simplifiées.

La surface hors œuvre brute maximale des extensions de constructions existantes, soumises à la procédure de déclaration préalable, passe de 20 à 40 m² dans les communes couvertes par un PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

[En savoir plus : Analyse juridique ANIL 2011 19](#)

Surface de plancher et emprise au sol / définitions

(ordonnance du 16.11.11 : JO du 17.11.11 ; décret du 29.12.11 : JO du 31.12.11)

L'ordonnance du 16 novembre 2011 présente la nouvelle définition de la surface applicable en matière d'urbanisme. Ses dispositions entrent en vigueur à compter du 1^{er} mars 2012.

Le décret pris pour l'application de l'ordonnance précise la définition de la surface de plancher introduite par l'ordonnance du 16 novembre 2011, en indiquant les surfaces déductibles. La surface de base est la "somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades" dont sont déduits huit types de surfaces dont les surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m ou encore celles correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur.

Le décret du 29 décembre 2011 définit également la notion d'emprise au sol utilisée en complément de la surface de plancher pour déterminer si un projet de construction n'est soumis à aucune formalité au titre du droit de l'urbanisme ou requiert une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis de construire). Elle est également utilisée pour apprécier si un projet de construction soumis à permis de construire peut être dispensé de l'obligation de recourir à un architecte.

Cette notion doit permettre de contrôler les constructions et travaux qui n'ont pas pour effet de créer de la surface, mais qui occupent nécessairement le sol (il s'agit notamment des constructions non closes telles que les hangars ou les constructions dédiées au stationnement). L'emprise au sol est ainsi définie comme "la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus".

Autorisations d'urbanisme

(ordonnance du 22.12.11 : JO du 23.12.11)

La loi portant engagement national pour l'environnement (loi ENE du 12.7.10 : art. 25) a habilité le Gouvernement à légiférer par ordonnance en matière d'urbanisme, notamment pour "apporter au régime des autorisations d'urbanisme les corrections nécessaires".

Les changements contenus dans l'ordonnance du 22 décembre 2011 concernent essentiellement le lotissement mais on y trouve également une mesure relative aux servitudes de cour commune.

Lotissement

► *Définition du lotissement*

Actuellement, une opération constitue un lotissement lorsqu'il y a division en propriété ou en jouissance d'une ou plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments sur une période de dix ans (CU : art. L. 442-1).

Cette définition est modifiée : on ne prend plus en compte les divisions intervenues dans les dix années précédentes. Par ailleurs, on substitue à la notion de "propriété foncière" celle d' "unité foncière",

terminologie déjà admise par la doctrine et définie comme la propriété d'un seul tenant composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou une même indivision. Il est également précisé que le lotissement peut concerner plusieurs unités foncières contiguës, ce qui implique que le lotissement ne peut pas couvrir plusieurs sites qui ne seraient pas limitrophes (contrairement à la zone d'aménagement concerté).

Un décret doit énumérer les divisions qui ne sont pas pris en compte dans la définition du lotissement (décret à paraître). Il devrait reprendre les exceptions déjà prévues dans la partie réglementaire du code de l'urbanisme en leur donnant par conséquent une base légale.

► *Périmètre du lotissement*

Une définition du périmètre du lotissement est donnée : celui-ci comprend le ou les lots destinés à l'implantation de bâtiments ainsi que, s'ils sont prévus, les voies de desserte, les équipements et les espaces communs à ces lots. Il peut également inclure, au choix du lotisseur, des parties déjà bâties de l'unité foncière ou des unités foncières concernées. Cette possibilité accordée au lotisseur d'inclure des surfaces résiduelles des parcelles déjà bâties doit lui permettre de gérer plus sagement les droits à construire dans le lotissement.

► *Lotissement et autorisations d'urbanisme*

Par ailleurs, sont modifiés les critères permettant de fixer le champ respectif des lotissements soumis à permis d'aménager et ceux soumis à simple déclaration préalable.

Aujourd'hui, les lotissements soumis à la délivrance préalable d'un permis d'aménager sont ceux qui ont pour effet, sur une période de moins de dix ans, de créer plus de deux lots à construire, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs, ou lorsqu'ils sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité.

L'obligation de remonter sur les dix années précédentes une division est supprimée et on ne fait plus référence au critère numérique : toutes les divisions foncières en vue de bâtir (si les autres critères sont respectés) seront soumises à permis d'aménager, même s'il n'y a la création que de deux lots. Un décret doit préciser, en fonction de la localisation de l'opération ou du fait que l'opération comprend ou non la création de voies, d'espaces ou d'équipements communs, les cas dans lesquels la réalisation d'un lotissement doit être précédée d'un permis d'aménager (décret à paraître).

► *Stabilisation des droits à construire*

Les propriétaires de lots d'un lotissement bénéficient d'une stabilisation des droits de construire pendant 5 ans à compter de la constatation de l'achèvement du lotissement. Pendant cette période, le permis de construire sera accordé en fonction des règles d'urbanisme qui étaient applicables au moment où a été délivrée l'autorisation de lotir, et ce, malgré les changements qui auraient pu intervenir depuis.

Une distinction est opérée lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable : le maintien des règles d'urbanisme pendant cinq ans commencera à courir à compter de la décision de non opposition, alors

que pour les lotissements soumis à permis d'aménager, le point de départ reste l'achèvement des travaux.

► **Entrée en vigueur**

Ces dispositions entreront en vigueur à une date fixée par décret en Conseil d'Etat et au plus tard le 1^{er} juillet 2012. Elles s'appliqueront aux déclarations préalables et aux demandes de permis de construire déposées à compter de cette entrée en vigueur.

Servitudes de cour commune

Une autre mesure concerne les servitudes de "cour commune" : une ambiguïté est levée quant à la possibilité de s'en prévaloir lorsque la commune n'est pas dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, ou lorsque ce document ne mentionne pas expressément cette possibilité. Il est désormais précisé que ces servitudes peuvent être instituées même en l'absence de documents d'urbanisme ou de mention explicite dans le document d'urbanisme applicable.

Enquête publique / étude d'impact

(décrets du 29.12.11 : JO du 30.12.11)

La loi portant engagement national pour l'environnement a réformé l'enquête publique et les études d'impact pour les opérations susceptibles d'affecter l'environnement, projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements (loi du 12.7.10 : art. 236 et s.). Les deux décrets du 29 décembre 2011 procèdent aux modifications réglementaires rendues nécessaires par ces modifications. Leurs dispositions entrent en vigueur le 1^{er} juin 2012.

Expropriation / arrêté de cessibilité et parcelles visées (CE : 14.11.11)

Dans le cadre d'une expropriation, le préfet peut prendre un arrêté de cessibilité qui comprend des parcelles qui n'étaient pas visées dans la déclaration d'utilité publique. Les parcelles non visées initialement doivent être nécessaires à la réalisation d'ouvrages accessoires à l'ouvrage visé dans la déclaration d'utilité publique.

Ainsi, il est jugé que l'aménagement paysager d'une parcelle consistant à niveler le terrain en vue de diminuer l'effet visuel sur un échangeur doit être regardé comme une "conséquence nécessaire et directe" de l'ouvrage autoroutier. En conséquence, non visée dans la déclaration d'utilité publique, la parcelle concernée peut l'être dans l'arrêté de cessibilité.

Réforme de la fiscalité de l'urbanisme / disparition de la PRE / période transitoire

(Rép. Min : JO du 22.11.11)

La participation pour raccordement à l'égout (PRE) sera diluée dans la nouvelle taxe d'aménagement au 1^{er} janvier 2015. La réponse ministérielle du 22 novembre 2011 rappelle qu'une période de transition est prévue entre le 1^{er} mars 2012 (date d'entrée en vigueur de la réforme de la fiscalité de l'urbanisme) et le 1^{er} janvier

2015 et précise les modalités de mise en place progressive du nouveau dispositif.

Pendant cette période de trois ans, les collectivités locales pourront opter soit pour la taxe d'aménagement limitée à 5% et le régime des participations (dont la participation pour raccordement aux égouts), soit pour la taxe d'aménagement à un taux majoré pouvant aller jusqu'à 20%, mais dans ce cas, les participations d'urbanisme ne pourront plus être exigées. Il est également rappelé que ce choix s'opère par secteur et non sur l'ensemble du territoire de la commune, par conséquent, le régime des participations peut être supprimé sur certaines parties du territoire mais continuer à s'appliquer sur d'autres.

Annulation de permis de construire / nouvelle instruction

(Rép. Min n°19813 : JO AN du 1.12.11)

En cas d'annulation judiciaire d'un refus de permis de construire, l'autorité compétente qui procède à une nouvelle instruction, doit demander les pièces manquantes quand bien même elle ne l'aurait pas fait lors de la demande initiale.



DROIT GENERAL

Suppression de la juridiction de proximité (loi du 13.12.11 : JO du 14.12.11)

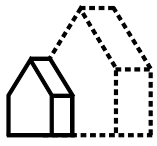
Cette loi prévoit la suppression des juridictions de proximité à compter du 1^{er} janvier 2013. Les juges de proximité subsistent mais seront rattachés aux tribunaux de grande instance et répartis dans les tribunaux d'instance. Les TGI seront compétents pour les ordonnances d'injonction de payer portant sur des créances supérieures à 10 000 euros.

Expulsion / saisie immobilière / codification des procédures civiles d'exécution

(ordonnance du 19.12.11 : JO du 20.12.11)

La codification de la partie législative du code des procédures civiles d'exécution est réalisée par l'ordonnance du 19 décembre 2011. Elle entrera en vigueur le 1^{er} juin 2012.

Dans le livre IV concernant l'expulsion, sont notamment reprises les dispositions du CCH relatives à la trêve hivernale, outre celles de la loi du 9 juillet 1991. Un titre spécifique est consacré à la procédure de reprise des locaux abandonnés. Le livre III concernant la saisie immobilière présente chronologiquement les opérations de saisie, de vente et de distribution du prix de l'immeuble et reprend les dispositions de l'ordonnance du 21 avril 2006 réformant la saisie immobilière (les articles 2190 à 2216 du Code civil sont en conséquence abrogés).



PROPOSITIONS, PROJETS



Simplification du droit (proposition de loi Warsmann)

La proposition de loi a été rejetée par le Sénat le 10 janvier dernier. En application de l'article 44 du Règlement du Sénat, celui-ci a en effet décidé qu'il n'y avait pas lieu de poursuivre la délibération sur la proposition de loi, adoptée par l'Assemblée nationale après engagement de la procédure accélérée.

Pour mémoire, cette proposition contient plusieurs mesures relatives au logement : vente de logements sociaux, sécurisation des emprunts contractés par un syndicat de copropriété, simplification des promesses de vente dans les opérations d'aménagement, travaux sur les immeubles adossés aux monuments historiques, meublés de tourisme ([cf. Habitat Actualité n°124](#)). Après échec en commission mixte paritaire, le texte peut, à la demande du gouvernement, faire l'objet d'une nouvelle lecture.



FENETRE SUR...



LES ACTEURS

■ Mouvements dans les ADIL :

- **Dordogne** : **Frédérique Frison-Lefevre**, juriste à l'ADIL depuis 2002, en a pris la direction en octobre dernier. Elle succède à **Jean-Marc Béchu** qui dirigeait l'ADIL depuis sa création en 1984. L'ADIL de Dordogne est présidée par **Roland Laurière**, conseiller général.
- **Loir-et-Cher** : **Maryline Thault**, juriste à l'ADIL depuis 10 ans en devient directrice à compter de février. Elle succède à **Ophélie Larhantec** qui intègre Tours Habitat après avoir dirigé l'ADIL pendant 7 ans. **André Buisson**, conseiller général est président de l'ADIL.
- **Meurthe-et-Moselle** : **Stéphanie Delavaux** juriste à l'ADIL de Meurthe-et-Moselle depuis 12 ans succède à **Amélie Gallego** qui a fait valoir ses droits à la retraite après avoir animé l'ADIL et avoir été un membre actif du réseau depuis 1982. L'ADIL est présidée par **Jean-Marie Uhlrich**, vice-président du Conseil Général.

- **Essonne** : **Sandrine Zerbib**, succède à la direction de l'ADIL à **Jean Luc Duchemin**, directeur depuis sa création en 1990, qui a fait valoir ses droits à la retraite. Titulaire d'un DESS de droit de la construction et de l'urbanisme, Sandrine Zerbib était chargée de mission à l'ANIL depuis 2003, après avoir été successivement conseillère juriste à l'ADIL de l'Essonne de 1994 à 2001, puis juriste à la DGUHC (actuellement DGALN) au ministère en charge du logement de 2001 à 2003. L'ADIL est présidée par **Frédéric Petitta**, vice-président du Conseil Général de l'Essonne, chargé du logement et de l'habitat.

■ **Ademe** : **François Loos** a été nommé président de l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie lors du Conseil des ministres du 21 décembre dernier. Il succède à Philippe Van de Maele.

Agé de 58 ans, François Loos est polytechnicien et ingénieur du Corps des Mines. Après de nombreux postes dans l'industrie, François Loos a présidé, à la suite de la catastrophe d'AZF, la commission d'enquête sur les risques industriels en France (2001). Il a été ministre délégué à l'Enseignement supérieur et à la Recherche, puis ministre délégué au Commerce extérieur et enfin, ministre délégué à l'Industrie (2005-2007). Il est élu conseiller régional d'Alsace (1992-2010), puis député du Bas-Rhin (1993-2011).



EDITION

■ PTZ + en 2012

Pour accompagner la nouvelle réforme du PTZ + à compter du 1^{er} janvier 2012, les ADIL aident les candidats à l'accession à étudier leur projet. En complément des simulations financières qu'elles réalisent à leur demande pour rechercher la solution la mieux adaptée, les ADIL

leur remettent une plaquette "[Pour construire ou acheter : le PTZ +](#)", éditée par l'ANIL.

Par ailleurs un [outil de calcul](#) du montant du prêt à taux zéro est accessible sur le site de l'ANIL.

Date de publication : 20 janvier 2012

N° ISSN : 09996-4304

Directeur de la publication : Bernard Vorms

Comité de rédaction : Isabelle Couëtoux du Tertre,

Emmanuelle Bily, Jean Bosvieux, Lucy Clech,

Béatrice Herbert, Nicole Maury, Sylvie Merlin,

Antonin Ollivier, Marie-Aude Quintin, Sandrine

Zerbib