



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

L'année juridique et fiscale

2010

Janvier 2011

Direction juridique et fiscale

4, rue Lord Byron - 75008 Paris

Tél.: 01 40 75 68 68 - Fax: 01 40 75 68 10

djef@union-habitat.org

UNION NATIONALE DES FEDERATIONS D'ORGANISMES HLM

14, rue Lord Byron • 75384 Paris Cedex 08 • Tél. : 01 40 75 78 00 • Fax : 01 40 75 79 83 • www.union-habitat.org

Association Loi 1901 • Siret 775 697 907 00068 • APE 913 E

Regard rapide sur l'année juridique et fiscale 2010

Comme chaque année, nous vous présentons un bref panorama de l'année 2010 sur le plan juridique et fiscal.

Que retenir de l'année 2010 ?

Elle a été moins riche en textes que l'année précédente mais a apporté de nombreuses réformes, dont certaines concernent particulièrement les organismes HLM, tandis que d'autres changent considérablement le paysage institutionnel dans lequel ils interviennent.

Pour les organismes HLM, les modifications marquantes intervenues en 2010 concernent :

- **La création** par la loi de finances pour 2011 **d'un prélèvement** assis sur le potentiel financier des organismes HLM disposant d'un patrimoine locatif. Versé à la CGLLS et devant contribuer au développement et à l'amélioration du parc locatif social des organismes HLM et des SEM ainsi qu'à la rénovation urbaine, ce nouveau prélèvement permet une réduction des crédits d'Etat au logement social et se substitue à celui créé par la loi de finances rectificative pour 2009 du 20 avril 2009, jugé insuffisamment performant par les pouvoirs publics. Le prélèvement a été déclaré conforme à la Constitution par décision du Conseil constitutionnel n° 2010-622 DC du 28 décembre 2010.
- **La négociation des conventions d'utilité sociale (CUS)** par les organismes HLM avec leurs partenaires : Etat, EPCI et départements et, finalement, le report de six mois, soit au 1^{er} juillet 2011, de leur date limite de signature afin de leur permettre de prendre en compte les conséquences du prélèvement dans la définition de leurs engagements.
- **La réforme du traitement de la demande de logement locatif social** par le décret n° 2010-431 du 29 avril 2010 et ses arrêtés d'application duquel est attendue plus de transparence pour les demandeurs de logements et qui implique pour les organismes HLM de choisir de gérer les demandes selon les fonctionnalités du système informatique national ou de s'organiser territorialement en mettant en place un système particulier.

Les modifications du paysage fiscal, institutionnel et environnemental ayant des répercussions sur le métier et les activités des organismes HLM.

Plusieurs changements significatifs sont intervenus ou vont intervenir. On peut retenir :

- **La réforme de la TVA immobilière**, dont les règles ont été précisées par la loi de finances rectificative pour 2010 du 9 mars 2010 et l'instruction fiscale du 22 septembre 2010, change en profondeur les règles de TVA immobilière applicables aux acquisitions immobilières, aux livraisons à soi-même (LASM) et aux opérations de lotissement.
- **La réforme des collectivités territoriales** et l'achèvement programmé de l'intercommunalité qui résulteront de la loi du 16 décembre 2010 vont se traduire à très court terme (horizon 2013) par une montée en puissance des établissements publics de coopération

intercommunale à fiscalité propre, aux contours redéfinis pour mieux coller aux réalités du terrain avec, sans doute, une réflexion à avoir sur leur place comme actionnaire ou établissement public de rattachement des organismes HLM et la nécessité pour les organismes d'inscrire leurs opérations de logements dans le contrat de plan État-région pour pouvoir continuer à bénéficier de co-financements.

- **La réforme des taxes d'urbanisme** (TLE, création de la taxe d'aménagement et du versement pour sous densité...) modifie considérablement la fiscalité de l'urbanisme en prenant en compte les objectifs du Grenelle de l'environnement. Définie par la loi de finances rectificative pour 2010 du 29 décembre 2010, elle ne s'appliquera qu'au 1^{er} mars 2012, ce qui laisse le temps aux opérateurs HLM de s'adapter.
- La prise en compte de **la dimension environnementale et des économies d'énergie dans la construction** avec la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite Grenelle 2, va se traduire par de nouvelles obligations pesant sur les maîtres d'ouvrage qui construisent ou améliorent leur patrimoine et peut amener à revisiter certains modes de construction et d'amélioration des bâtiments.
- **La fixation sur un territoire** circonscrit, avec la loi n°2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris, **d'un objectif annuel de réalisation de logements** géographiquement et socialement **adaptés** paraît un moyen susceptible de mieux faire coller la réalisation de l'offre de logements à la réalité des besoins locaux et à la recherche d'une solidarité entre les territoires. Il sera intéressant d'en évaluer les résultats.
- En **accession à la propriété**, on retiendra la suppression du Pass-Foncier à la fin de l'année 2010 et la création, par la loi de finances pour 2011 du 29 décembre 2010 du PTZ+ pour financer la primo-accession avec l'objectif d'accroître la part des français propriétaires de leur logement.
- Enfin, on regrettera la complexité qui peut résulter de la création de **nouveaux opérateurs** (sociétés publiques locales et sociétés publiques locales d'aménagement aux compétences élargies) susceptibles d'intervenir, à terme, dans le domaine du logement sans avoir à respecter les contraintes lourdes qui pèsent sur les organismes HLM.

Nous vous souhaitons une bonne lecture !
La Direction juridique et fiscale

SOMMAIRE

REGARD RAPIDE SUR L'ANNEE JURIDIQUE ET FISCALE 2010	2
SOMMAIRE	4
LES TEXTES MARQUANTS DE L'ANNEE 2010 :	5
ACCESSION A LA PROPRIETE - VENTE.....	7
ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE.....	7
PASS-FONCIER	7
PRET A TAUX ZERO (PTZ).....	7
PRET A TAUX ZERO PLUS (PTZ+).....	8
PRETS CONVENTIONNES	9
VENTE D'IMMEUBLES A CONSTRUIRE OU A RENOVER.....	9
VENTE IMMOBILIERE	10
ACTION LOGEMENT.....	10
AMENAGEMENT ET URBANISME.....	11
APPLICATION DES DISPOSITIONS D'URBANISME DE LA LOI MOLLE	11
PRISE EN COMPTE DU DEVELOPPEMENT DURABLE ET DE L'ENVIRONNEMENT PAR LA LOI GRENELLE 2	11
COPROPRIETE.....	12
PREVENTION DES DIFFICULTES DES SYNDICATS DE COPROPRIETE - RESIDENCES SERVICES.....	12
COPROPRIETE ET GRENELLE 2.....	13
FISCALITE	14
PRELEVEMENT SUR LE POTENTIEL FINANCIER DES ORGANISMES HLM	14
REFORME DE LA TVA IMMOBILIERE.....	15
DROITS D'ENREGISTREMENT	16
OPTION POUR L'IMPOSITION A LA TVA DES LOCATIONS DE LOCAUX NUS A USAGE PROFESSIONNEL	16
TAXE SUR LES IMPRIMES DISTRIBUES :.....	17
REFORME DE LA FISCALITE DE L'URBANISME	17
GESTION LOCATIVE	18
ATTRIBUTION DES LOGEMENTS.....	18
CONVENTIONNEMENT D'UTILITE SOCIALE (CUS).....	19
DROIT AU LOGEMENT OPPOSABLE	20
EXPULSIONS	20
HEBERGEMENT	21
LOYERS HLM ET SLS EN 2011	22
OBLIGATIONS DU LOCATAIRE : DETECTEURS DE FUMEE.....	23
SECURITE DANS LES PARTIES COMMUNES DES IMMEUBLES A USAGE D'HABITATION.....	23
SURENDETTEMENT	24
MARCHES.....	25
PROCEDURES	27

LES TEXTES MARQUANTS DE L'ANNEE 2010 :

Sur près de 190 textes intéressant les organismes HLM, publiés en 2010, que vous pouvez retrouver sur l'espace Droit et Fiscalité du site de l'USH (www.union-habitat.org/djef) dans la rubrique Consultation → Textes officiels), nous vous proposons de retenir principalement ceux-ci :

Janvier	Décret n° 2010-48 du 13 janvier 2010 relatif à la durée maximale des prêts locatifs sociaux (40 ans)
Mars	<p>Loi n° 2010-201 du 2 mars 2010 renforçant la lutte contre les violences de groupes et la protection des personnes chargées d'une mission de service public</p> <p>Loi n° 2010-237 du 9 mars 2010 de finances rectificative pour 2010 (réforme de la TVA)</p> <p>Loi n° 2010-238 du 9 mars 2010 visant à rendre obligatoire l'installation de détecteurs de fumée dans tous les lieux d'habitation</p> <p>Arrêté du 15 mars 2010 pris pour application de l'article R. 441-1 (1°) du code de la construction et de l'habitation</p> <p>Décret n° 2010-304 du 22 mars 2010 pris pour l'application des dispositions d'urbanisme de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion</p>
Avril	<p>Circulaire du 12 avril 2010 relative aux conventions d'utilité sociale des organismes HLM, des sociétés d'économie mixte et des unions d'économie sociale.</p> <p>Décret n° 2010-391 du 20 avril 2010 modifiant le décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis</p> <p>Décret n° 2010-431 du 29 avril 2010 relatif à la procédure d'enregistrement des demandes de logement locatif social</p>
Mai	Loi n° 2010-559 du 28 mai 2010 pour le développement des sociétés publiques locales.
Juin	<p>Loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris</p> <p>Arrêté du 3 juin 2010 fixant le loyer maximal applicable aux immeubles ou ensembles immobiliers inscrits dans le cahier des charges de gestion sociale des conventions d'utilité</p> <p>Arrêté du 14 juin 2010 relatif au formulaire de demande de logement locatif social et aux pièces justificatives fournies pour l'instruction de la demande de logement locatif social.</p> <p>Protocole du 30 juin 2010 relatif à l'accélération des délais de paiement dans les marchés privés de travaux signé entre la FFB, FNTP, FPC, UCI, et l'USH</p>

Juillet	<p>Loi n° 2010-737 du 1 juillet 2010 portant réforme du crédit à la consommation</p> <p>Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite « Grenelle 2 »</p> <p>Décret n° 2010-876 du 26 juillet 2010 portant modification des plafonds de montant du Pass-Foncier</p>
Août	<p>Décret n° 2010-913 du 3 août 2010 relatif aux prêts conventionnés des établissements de crédit pour la construction, l'acquisition et l'amélioration de logements</p> <p>Décret n° 2010-945 du 24 août 2010 relatif à la contribution à la collecte, à la valorisation et à l'élimination des déchets d'imprimés papiers et de papiers à usage graphique destinés à être imprimés</p>
Septembre	<p>Décret n° 2010-1128 du 27 septembre 2010 relatif aux ventes d'immeubles à construire ou à rénover</p> <p>Instruction BOI n° 3 A-5-10 du 22 septembre 2010 Taxe sur la valeur ajoutée (TVA). Régime applicable aux opérations immobilières réalisées dans le secteur du logement social</p> <p>Décret n° 2010-1075 du 10 septembre 2010 relatif aux règles applicables en matière de TVA aux opérations portant sur des immeubles et aux modalités de mise en œuvre de l'option pour le paiement de la TVA pour certaines opérations</p>
Novembre	<p>Décret n° 2010-1331 du 8 novembre 2010 relatif aux conditions d'actualisation des plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré et des nouvelles aides de l'Etat en secteur locatif</p> <p>Décret n° 2010-1392 du 12 novembre 2010 relatif aux conditions d'attribution et de renouvellement du contrat de location prévu à l'article L. 442-8-4 du code de la construction et de l'habitation</p> <p>Arrêté du 25 novembre 2010 relatif au cahier des charges des systèmes particuliers de traitement automatisé de la demande de logement social</p>
Décembre	<p>Loi n° 2010-1488 du 7 décembre 2010 portant nouvelle organisation du marché de l'électricité ou loi "NOME"</p> <p>Loi n° 2010-1563 du 16 décembre 2010 de réforme des collectivités territoriales</p> <p>Convention du 15 décembre 2010 de partenariat entre l'Union sociale pour l'habitat et la Caisse des Dépôts 2011-2013 articulée autour de quatre thèmes : le financement du logement social, la promotion du développement durable dans l'habitat et la ville, la rénovation urbaine des quartiers au service d'une réelle intégration, le développement des territoires et la place des collectivités locales dans l'aménagement et la construction</p> <p>Loi de Finances n° 2010-1657 du 29 décembre 2010 pour 2011</p> <p>Loi de Finances n° 2010-1658 du 29 Décembre 2010 rectificative pour 2010</p> <p>Décret n° 2010-1704 du 30 décembre 2010 relatif aux prêts ne portant pas intérêt consentis pour financer la primo- accession à la propriété (PTZ+).</p>

ACCESSION A LA PROPRIETE - VENTE

Accession sociale à la propriété

Arrêté du 20 octobre 2010 modifiant l'arrêté du 3 mai 2002 relatif à la vente de logements dans les opérations d'accession des organismes d'habitations à loyer modéré.

La loi n° 2009-323 du 25 mars 2009, ou loi MOLLE, a baissé de 10,3 % les plafonds de ressources pour l'attribution des logements locatifs sociaux.

Afin de neutraliser cette baisse pour les plafonds de ressources dans le cadre de l'accession sociale à la propriété, ces derniers étant définis par référence aux plafonds locatifs, l'article 65 de la loi MOLLE prévoit une majoration de 11 % des plafonds de ressources applicables pour les opérations d'accession relevant du service d'intérêt général défini à l'article L 411-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

Donc, cet arrêté :

- **augmente de 11 % les plafonds de ressources** applicables à la réalisation des opérations d'accession à la propriété lorsque celles-ci relèvent du service d'intérêt général défini à l'article L 411-2 du CCH (plafonds de ressources du PLI augmentés de 11 %) ;
- **aligne les prix plafonds** des opérations d'accession à la propriété, réalisées par l'ensemble des organismes HLM, sur les prix plafonds des opérations de location-accession financées avec un PSLA (prix plafonds s'imposant également aux opérations d'accession en zone ANRU et aux opérations Pass-Foncier en application de l'article 52 de la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 ou loi MOLLE).

Alors que les prix plafonds étaient auparavant les mêmes, depuis l'arrêté du 7 avril 2009 fixant les prix plafonds des opérations PSLA, il y avait un écart constituant une difficulté pour les organismes HLM.

Pass-Foncier

Décret n° 2010-876 du 26 juillet 2010 portant modification des plafonds de montant du Pass-Foncier.

Ce texte prévoit une baisse de 20 000 euros des plafonds des montants du Pass-Foncier (pour les prêts à remboursement différé comme pour le bail à construction).

Cette baisse vise les opérations dont la décision d'octroi du prêt ou du bail à construction a été délivrée par l'organisme collecteur Action Logement et signée par l'accédant entre le 29 juillet 2010 et le 31 décembre 2010, date d'échéance du Pass-Foncier.

Prêt à taux zéro (PTZ)

Décret n° 2010-912 du 3 août 2010 relatif aux avances remboursables sans intérêts pour l'acquisition ou la construction de logements en accession à la propriété.

A compter du 1^{er} juillet 2010, le doublement du PTZ prend fin comme le prévoyait le décret n° 2009-1691 du 30 décembre 2009.

Les mesures de simplification applicables aux offres émises à partir du 1^{er} juillet 2010 consistent en :

- la suppression de l'exigence d'un état des lieux spécifique pour l'acquisition d'un logement ancien de plus de vingt ans à l'aide d'un PTZ ;
- la modification des dispositions relatives à l'appréciation des ressources des ménages afin de permettre la prise en compte des seuls revenus des personnes destinées à occuper le logement, les revenus fiscaux de référence faisant l'objet d'une correction forfaitaire. L'ancien dispositif de correction de l'article R 318-5 du CCH, en cas de modification de la composition du foyer fiscal (mariage, divorce, conclusion d'un PACS ou décès), est supprimé.

Prêt à taux zéro plus (PTZ+)

L'article 90 de la loi n° 2010-1657 du 29 décembre 2010 de finances pour 2011 a défini le prêt à taux zéro plus (PTZ+) et l'a introduit dans le CCH aux articles L 31-10-1 et suivants.

Le PTZ+ se substitue à compter du 1^{er} janvier 2011 au dispositif du Pass-Foncier, au crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt et au prêt à taux zéro.

Il s'agit d'un prêt sans intérêt, consenti sans conditions de ressources à des personnes physiques primo-accédantes pour l'acquisition ou la construction de leur résidence principale. L'acquisition de logements locatifs en « vente HLM » est ainsi encouragée.

Le PTZ+ permet le financement au plus de 40 % de l'opération et sa durée est au maximum de 30 ans.

Le remboursement peut se faire en une ou deux périodes, un différé de remboursement étant possible dans certains cas.

Le montant du prêt correspond à une quotité du coût total de l'opération déterminée selon plusieurs critères (acquisition d'un logement neuf ou ancien, appartenant au parc social, performance énergétique, localisation géographique, nombre de personnes destinées à occuper le logement et montant de leurs ressources).

Décret n° 2010-1704 du 30 décembre 2010 relatif aux prêts ne portant pas intérêt consentis pour financer la primo-accession à la propriété.

Le décret définit notamment les conditions d'octroi et de remise en cause du PTZ+, son montant et sa durée.

Il est codifié aux articles R 304-1 (classement des communes par zone applicable à certaines aides au logement) et R 31-10-1 et suivants du CCH.

Arrêté du 30 décembre 2010 relatif aux conditions d'application de dispositions concernant les prêts ne portant pas intérêt consentis pour financer la primo-accession à la propriété.

Cet arrêté complète le dispositif du PTZ+ et donne une définition, notamment, de la notion de dépendances du logement (garages, jardins, stationnement...).

Il précise les pièces à produire par l'emprunteur afin d'apporter la preuve du respect de certaines conditions pour bénéficier du PTZ+ et de déterminer son montant, sa durée et les documents justifiant de la performance énergétique du logement.

Prêts conventionnés

Décret n° 2010-913 du 3 août 2010 relatif aux prêts conventionnés des établissements de crédit pour la construction, l'acquisition et l'amélioration de logements.

Pour l'acquisition de logements de plus de 20 ans à l'aide d'un prêt conventionné, pour les offres émises à compter de l'entrée en vigueur du décret, l'obligation d'annexer au contrat de prêt un état des lieux relatif aux conditions de surface et d'habitabilité est supprimée.

Arrêté du 3 août 2010 modifiant l'arrêté du 4 octobre 2001 relatif aux conditions d'octroi des prêts conventionnés.

L'appréciation des conditions de ressources pour les prêts conventionnés, et notamment pour les contrats de location-accession financés avec un PSLA, est alignée sur celle applicable pour le PTZ et prévue par l'article 244 quater J du CGI.

Vente d'immeubles à construire ou à rénover

Décret n° 2010-1128 du 27 septembre 2010 relatif aux ventes d'immeubles à construire ou à rénover.

Ce décret modifie ou apporte des ajustements, notamment :

- au régime de la garantie intrinsèque et à la réglementation des appels de fonds dans le cadre de la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) ;
- à la notion d'achèvement mettant fin à la garantie ;
- à l'échelonnement des paiements dans les ventes d'immeubles à rénover.

Ainsi, le texte maintient la garantie intrinsèque dans les ventes d'immeuble à construire en renforçant son régime pour protéger les acquéreurs. Des conditions plus strictes sont fixées (Article R 261-18 du CCH).

Une nouvelle grille des paiements plus échelonnée, resserrée est mise en place (Article R 261-18-1 du CCH).

Le taux de pénalité de retard pouvant être infligé à l'acquéreur est plafonné à 1 % mensuel, l'ensemble des fonds ne pouvant être versé que sur un compte unique ouvert par le vendeur auprès d'un établissement de crédit (article R 261-18-1 du CCH).

Les dispositions des articles R 261-18 et R 261-18-1 du CCH modifiées sont applicables pour les opérations dont le permis de construire est déposé après le 1^{er} avril 2011.

La notion d'achèvement est unifiée : l'article R 261-24 du CCH est modifié pour mettre fin à la dualité de définitions de la notion d'achèvement. L'achèvement devra être constaté par une personne désignée par ordonnance du Président du TGI, selon les conditions prévues par l'article R 261-2 du CCH. Cette disposition est d'application immédiate.

Les modalités de paiement dans le cadre de la vente d'immeuble à rénover (article R 262-10 du CCH) sont modifiées.

Pour lever certaines ambiguïtés pouvant donner lieu à des litiges, il est désormais prévu que la «*somme*» des paiements relatifs au prix des travaux ne peut excéder :

- 50 % à l'*achèvement* des travaux représentant la moitié du prix total des travaux
et
- 95 % à l'*achèvement* de l'ensemble des travaux.

Ces dispositions d'application immédiate autorisent donc des paiements intermédiaires entre ces échéances alors que l'ancienne rédaction prévoyait que les appels de fonds étaient possibles «*une fois achevés*» les travaux en cause.

Vente immobilière

Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite Grenelle 2 : elle prévoit, à compter du 1^{er} janvier 2011, l'obligation de mentionner dans les annonces relatives à la vente de bien immobilier, en neuf comme en vente HLM, le classement du bien au regard de sa performance énergétique (article L 134-4-3 du CCH).

Décret n° 2010-1662 du 28 décembre 2010 relatif à la mention du classement énergétique des bâtiments dans les annonces immobilières.

Ce texte d'application de la loi précise les mentions relatives au classement énergétique du bien immobilier, objet d'une annonce immobilière.

Sont visées les annonces immobilières :

- insérées dans la presse écrite ;
- diffusées par un réseau de communication électronique (Internet) ;
- affichées dans les locaux des personnes physiques ou morales exerçant une activité liée à l'achat, la vente ou la location d'immeubles bâtis, à la gestion immobilière ou à la vente de listes ou de fichiers relatifs à l'achat, la vente ou la location d'immeubles bâtis c'est-à-dire dans les agences immobilières mais également dans les locaux des organismes HLM.

Sont détaillées la taille, la couleur, les proportions et les mentions relatives à cette information sur la performance énergétique du bien mis en vente, apportée aux candidats à l'acquisition dans ces différents types d'annonces immobilières.

ACTION LOGEMENT

Décret n° 2010-1459 du 30 novembre 2010 portant modification du décret n° 2009-747 du 22 juin 2009 relatif aux enveloppes minimales et maximales des emplois de la participation des employeurs à l'effort de construction.

Le décret n° 2009-747 du 22 juin 2009 est modifié pour augmenter la capacité d'intervention d'Action Logement et permettre la mise en œuvre de priorités gouvernementales.

Les fonds destinés au financement du traitement des logements sociaux indignes sont plus importants (plus 12,5 millions d'euros) pour les années 2010 et 2011.

Action Logement devrait également participer au plan de redressement d'ADOMA (ex Sonacotra).

AMENAGEMENT ET URBANISME

Application des dispositions d'urbanisme de la loi MOLLE

Décret n° 2010-304 du 22 mars 2010 pris pour l'application des dispositions d'urbanisme de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 relative à la mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (« loi MOLLE »).

Le chapitre IV de la loi MOLLE a décliné les mesures destinées à permettre le développement d'une offre nouvelle de logements. Certaines de ces mesures ont traduit la volonté de renforcer l'efficacité des PLH, d'assurer la mise en comptabilité du PLU avec le PLH (articles 28 et 29) et, par ailleurs, ont instauré le nouveau dispositif de financement des équipements publics qu'est la convention de projet urbain partenarial, dite « convention PUP » (article 43).

Le décret d'application du 22 mars 2010 a apporté un certain nombre de précisions sur les conditions de mise en place des procédures décrites dans la loi. Les principaux points à signaler concernent la déclaration de projet qui permet la mise en compatibilité des SCOT et des PLU (articles R 122-11-1 et suivants du code de l'urbanisme) en autorisant un assouplissement des règles de construction, les conditions d'intégration des dispositions du PLH dans les PLU ainsi que les modalités de mise en œuvre des PUP en précisant les conditions de signature de la convention s'y rapportant (articles R 332-25-1 et suivants du code de l'urbanisme).

Prise en compte du développement durable et de l'environnement par la loi Grenelle 2

La publication de la loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010 (Grenelle 2) modifie la hiérarchie des documents d'urbanisme en faisant du SCOT le document de référence des politiques publiques et privilégie, au moins formellement, le PLU intercommunal.

La diversité urbaine et la mixité sociale dans l'habitat que doivent prendre en compte les SCOT, les PLU et les cartes communales intègrent désormais des objectifs de répartition géographique équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs (art. L 121-1 du code de l'urbanisme)

La dimension environnementale est déclinée dans tous les documents du PLU qui peut prévoir un bonus de COS ou de gabarit, une densité minimale de construction et un plancher de densité pour certaines constructions performantes en matière énergétique (art. L 128-1 du code de l'urbanisme), ce qui vise à promouvoir un nouvel urbanisme articulé autour du développement de la ville sur elle-même.

La loi impose aux maîtres d'ouvrage de nouvelles obligations (art. L 111-9 à L 111-10-1 du CCH) tant lors de la demande du permis de construire en neuf (attestation de l'étude de faisabilité et de la prise

en compte de la réglementation thermique, RT 2012, dans les conditions prévues par l'article R 111-20 du CCH et l'arrêté du 26 octobre 2010) qu'à l'achèvement des constructions neuves et des travaux (attestation de prise en compte de la RT 2012).

COPROPRIETE

Prévention des difficultés des syndicats de copropriété - résidences services

Décret n° 2010-391 du 20 avril 2010 modifiant le décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Ce texte précise les modalités d'application des dispositions législatives relatives aux résidences-services et à la procédure d'alerte préventive des copropriétés en difficulté.

Il apporte également quelques modifications sur les missions de syndic et réalise des ajustements rédactionnels, compte tenu de l'évolution du droit positif.

En ce qui concerne les ajustements rédactionnels, le décret de 2010 prévoit, notamment :

- pour les demandes d'inscription d'une question à l'ordre du jour de l'assemblée générale, l'obligation de joindre au projet un document précisant l'implantation et la consistance des travaux lorsque le projet de résolution porte sur la réalisation de travaux d'accessibilité pour les personnes handicapées ou sur l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble ;
- l'extension des mesures de mise en concurrence à tous les contrats autres que le contrat de syndic (art. 19-2 du décret de 1967) ;
- que le contrat de syndic devra indiquer ses dates calendaires de prise d'effet et d'échéance ;
- en ce qui concerne l'établissement et la mise à jour de la liste des copropriétaires par le syndic, que l'article 32 du décret de 1967 est complété pour préciser les indications devant figurer lorsque le copropriétaire est une personne morale, ou une personne faisant l'objet d'une mesure de protection des incapables (majeurs ou mineurs) ;
- que la conservation et la gestion des archives font partie de la mission ordinaire du syndic,
- que l'obligation pour le syndic sortant d'informer le prestataire à qui il confie tout ou partie des archives du syndicat ne se substitue pas à son obligation de transférer les documents et archives du syndicat au nouveau syndic ;
- les conditions selon lesquelles le syndic provisoire, lors de la naissance de la copropriété, peut demander le versement d'une provision ou le remboursement de sommes correspondant à des dépenses régulièrement engagées et effectivement acquittées, avant la tenue de la première assemblée générale qui votera le premier budget prévisionnel et l'approbation des comptes.

Il assure la mise en application de la procédure d'alerte préventive instaurée par la loi MOLLE du 25 mars 2009, afin d'éviter l'application des dispositions en matière de copropriété en difficulté : une définition de la notion d'impayé est apportée, la procédure applicable en matière de nomination d'un mandataire ad hoc est précisée, ainsi que la possibilité pour celui-ci de se faire assister, les modalités de l'information du conseil syndical, du Préfet et du maire sont mentionnées.

Ces dispositions sont entrées en vigueur à compter du 1^{er} juin 2010.

Le décret comporte les mesures d'application des dispositions de la loi ENL du 13 juillet 2006 relatives aux résidences services. Ces mesures sont entrées en vigueur le 1^{er} novembre 2010.

Arrêté du 19 mars 2010 modifiant l'arrêté du 2 décembre 1986 relatif aux mesures de publicité des prix applicables dans certains secteurs professionnels.

Ce texte fixe la liste minimale des prestations de gestion courante devant figurer dans tout contrat de syndic de copropriété. Il s'applique à tous les contrats signés à compter du 1^{er} juillet 2010. En définissant les prestations relevant de la gestion courante, comprises dans le forfait annuel, le texte permettra aux copropriétaires de comparer plus facilement plusieurs contrats de syndic afin de faire leur choix en assemblée générale.

Loi n° 2010-737 du 1^{er} Juillet 2010 portant réforme du crédit à la consommation.

L'article L 221-3 du Code monétaire et financier, complété par la loi n° 2010-737 du 1^{er} juillet 2010 portant réforme du crédit à la consommation, prévoit que le livret A est ouvert notamment "aux syndicats de copropriétaires".

Les fonds déposés par le syndicat ne doivent pas excéder 76 500 euros (article R 221-2 du Code monétaire et financier).

Copropriété et Grenelle 2

Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement impacte la copropriété sur les points suivants :

1° Les travaux d'économies d'énergie dans les immeubles en copropriété

Un diagnostic de performance énergétique ou un audit énergétique devra être réalisé dans les bâtiments équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement, ensuite, l'article 24-4, créé dans la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété, prévoit que, dans les immeubles équipés d'un chauffage ou d'un système de climatisation collectifs, la question d'un plan de travaux d'économies d'énergie, ou d'un contrat de performance énergétique, sera inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

2° Chargement électrique des véhicules dans les immeubles comportant des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage

- Un article 24-5 relatif à l'installation de système permettant la recharge de véhicules électriques ou hybrides est ajouté à la loi du 10 juillet 1965.
- L'article L 111-6-4 du CCH reconnaît pour un locataire ou tout occupant de bonne foi le droit d'équiper une place de stationnement d'un système de recharge électrique. Le syndicat, représenté par le syndic, ne peut sans motif légitime et sérieux s'y opposer.

3° Risque technologique et droit de délaissement des copropriétaires (articles 18, huitième alinéa et 24-6 de la loi du 10 juillet 1965)

- Un droit de délaissement est instauré pour les immeubles concernés par un plan de prévention des risques technologiques, plus particulièrement situés dans un secteur présentant un danger grave pour la vie humaine (article L 515-16 du code de l'environnement).
- Une convention entre les collectivités territoriales compétentes, ou leurs groupements, les exploitants des installations à l'origine du risque et les bailleurs des immeubles concernés, notamment les organismes HLM, définit, le cas échéant, un programme de relogement des occupants.

FISCALITE

Prélèvement sur le potentiel financier des organismes HLM

Avant d'aborder les sujets purement fiscaux, relevons l'instauration du nouveau prélèvement sur le potentiel financier des organismes HLM par l'article 210 de la loi de finances pour 2011. Ce prélèvement, dont le produit total annuel sur l'ensemble des organismes sera de 175 millions d'euros par an, sera calculé à partir de 2011 sur la moyenne des potentiels financiers par logement des cinq exercices précédents. Il s'applique selon un barème progressif et son montant est plafonné (plafond égal, en principe, à 8 % des loyers, redevances et certains produits financiers, ce taux pouvant être minoré dans certains cas). Des exonérations sont prévues, notamment lorsque le produit du prélèvement est inférieur à 10 000 euros et en faveur des organismes bénéficiant d'un plan de rétablissement d'équilibre de la CGLLS ou d'un plan de consolidation ou en ayant bénéficié dans les cinq années précédentes. Des dispositions particulières favorables sont prévues en faveur des organismes membres de groupes.

Le prélèvement doit être versé avant le 31 août de l'année à la CGLLS.

L'article 210 de la loi de finances pour 2011 prévoit également une ponction de 70 millions par an, sur trois ans, sur la cotisation additionnelle des organismes à la CGLLS (art.L 452-4-1 du CCH) pour financer la rénovation urbaine (art. L 452-1-1 du CCH) et diverses mesures « d'accompagnement » : modification des règles de révision des loyers jusqu'au 31 décembre 2013 (cf.p.22) ; report de la date limite de signature des conventions d'utilité sociale du 31 décembre 2010 au 1^{er} juillet 2011 (cf. p.19) et modification, en parallèle, de l'article 1388 bis du code général des impôts relatif à l'abattement de 30 % sur la base d'imposition à la taxe foncière dont bénéficient les organismes HLM pour leurs logements locatifs sociaux situés en ZUS. Cet article prévoit désormais qu'ouvrent droit à l'abattement « les logements faisant l'objet d'une convention d'utilité sociale définie à l'article L. 445-1 du CCH passée entre le propriétaire et l'Etat. Cet abattement s'applique aux impositions établies au titre des années 2011 à 2013 sous réserve de la signature de la convention d'utilité sociale avant le 1^{er} juillet 2011 » .

Réforme de la TVA immobilière

Loi de finances rectificative pour 2010 n° 2010-237 du 9 mars 2010. La réforme est entrée en vigueur le 11 mars 2010 et a été commentée par plusieurs instructions fiscales, en particulier l'instruction du 22 septembre 2010, n° 3 A-5-10.

On retiendra les principaux points suivants :

Acquisitions / ventes de terrains à bâtir :

- Le régime de TVA des acquisitions de terrains à bâtir par les organismes HLM a été modifié : les exonérations de TVA qui existaient précédemment, en particulier au profit des OPH, ont été supprimées. Désormais, pour l'ensemble des organismes HLM, le régime de TVA de ces acquisitions, de même que le mode de calcul de cette TVA (sur le prix total ou sur la « marge ») dépendent de la qualité du vendeur et de l'historique de ce terrain dans le patrimoine de celui-ci. Cela étant, lorsque la TVA s'applique, ils continuent de bénéficier, en tant qu'organismes HLM, du taux de 5,5 %.
- Quant aux ventes de terrain à bâtir par un organisme HLM, notamment dans le cadre des opérations de lotissement, elles sont désormais systématiquement soumises à la TVA (sur le prix total ou sur la marge, selon les cas). En contrepartie, la TVA supportée par l'organisme vendeur sur cette opération, notamment sur les travaux réalisés sur les terrains vendus, devient déductible.

Livraisons à soi-même (LASM) :

- Le principe d'une LASM à 5,5 % pour les constructions de logements locatifs sociaux est maintenu aux mêmes conditions qu'auparavant (agrément, prêt aidé, etc...). Cela étant, les nouvelles règles, applicables depuis le 11 mars 2010, permettent de simplifier la procédure et avantagent la trésorerie des organismes : en effet, ils peuvent désormais déduire (et se faire rembourser, le cas échéant) la TVA supportée sur la construction dès le début de l'opération, sans devoir attendre, comme auparavant, l'agrément et le prêt aidé. Quant au paiement de la TVA due sur la livraison à soi-même, il devra intervenir avant le 31 décembre de la deuxième année suivant celle de l'achèvement (et non plus dans les 12 mois de celui-ci).
- Au-delà des logements locatifs sociaux, il devient désormais obligatoire de faire une livraison à soi-même sur tous les immeubles neufs construits par les opérateurs, quelle que soit leur destination, dès lors que ceux-ci ne sont pas vendus dans les 2 ans qui suivent leur achèvement (LASM à 19,6 %).

Opérations d'accession sociale :

S'agissant de la vente d'immeubles neufs, la réforme n'a pas modifié les règles applicables, sauf sur certains points de détails.

Cependant, le régime des opérations de location-accession agréées (PSLA) a, lui, été profondément remanié puisque l'exonération de TVA qui s'appliquait à la vente du logement, lors de la levée d'option, a été supprimée. La vente au locataire-accédant est donc, désormais, soumise au taux de 5,5 % dès lors qu'elle intervient dans les 5 ans de l'achèvement. En contrepartie, la TVA acquittée par l'organisme sur l'acquisition ou la construction du logement est déductible.

L'USH a toutefois pu négocier que, pour les opérations ayant obtenu un agrément avant le 11 mars 2010, on puisse continuer d'appliquer les règles de l'ancien régime.

Droits d'enregistrement

La loi de finances rectificative pour 2010 du 9 mars 2010 a également modifié le régime des droits d'enregistrement applicables aux mutations de biens immobiliers (droits dus par l'acquéreur).

De façon synthétique, on peut résumer ces règles de la manière suivante :

Pour une acquisition de terrain à bâtir ou d'immeuble de moins de 5 ans :

- si l'acquisition n'a pas supporté de TVA ou a supporté une TVA sur la « marge », les droits sont dus au taux de 5,09 % ;
- en revanche, si l'acquisition a été soumise à TVA sur le prix total, c'est le tarif réduit de 0,715 % qui est normalement dû, note étant prise que les organismes HLM en sont, toutefois, exonérés en application de l'article 1049 du CGI.

Pour une acquisition portant sur un immeuble de plus de 5 ans, les droits sont dus au taux de 5,09 % :

Cela étant, dans ces différentes situations, l'acquéreur peut, lorsqu'il est assujéti à la TVA, éviter ou réduire ces droits en prenant un engagement de construire dans un délai de 4 ans ou un engagement de revendre dans les 5 ans (dans ce cas, il doit toutefois s'acquitter d'un droit de 0,715 %).

On notera que ces différentes règles ne concernent pas les offices publics de l'habitat (OPH) qui restent, comme auparavant, exonérés de tout droit d'enregistrement en application de l'article 1042 du CGI.

Option pour l'imposition à la TVA des locations de locaux nus à usage professionnel

Le décret n° 2010-1075 du 10 septembre 2010 est venu modifier les règles de cette option.

On rappelle qu'en principe les locations de locaux commerciaux nus sont exonérées de TVA mais que, sur option du bailleur, elles peuvent y être soumises (option expresse, formulée par écrit au service des impôts). L'intérêt de cette option est, en principe, de permettre au bailleur de récupérer la TVA supportée sur la construction de ces locaux.

L'option s'exerce toujours immeuble par immeuble et donne lieu à l'ouverture d'un secteur distinct. Toutefois, elle s'applique désormais pour une durée illimitée (et non plus pour 10 ou 20 ans), sauf dénonciation. La dénonciation ne peut toutefois pas intervenir avant le 1^{er} janvier de la neuvième année civile suivant celle au cours de laquelle elle a été exercée.

Taxe sur les imprimés distribués :

Depuis le 1^{er} janvier 2010, de nouvelles catégories de papiers sont concernées par la contribution sur les imprimés à payer auprès d'Ecofolio (contribution à payer en 2011 sur les imprimés distribués en 2010). **Un décret n° 2010-945 du 24 août 2010** est venu apporter des précisions à cet égard.

Quelques rappels :

- Les personnes ou organismes distribuant moins de 5 tonnes d'imprimés par an sont exonérés.
- Seuls les imprimés papiers émis à destination des utilisateurs finaux sont assujettis, notamment les prospectus, plaquettes, documents adressés en publipostage, les publications d'entreprise....

Depuis 2010, sont également taxables les papiers à copier (format A3 ou inférieur) ainsi que les enveloppes et envois de correspondance.

Toutefois, pour le papier à copier et les enveloppes, c'est le fabricant, distributeur ou revendeur qui contribue directement à Ecofolio. Par conséquent, les redevables tels que les organismes HLM n'ont pas à prendre en compte, au titre de leur propre contribution, les documents ou courriers imprimés sur des papiers / enveloppes vierges de ce type.

En revanche, ils sont tenus de verser une contribution au titre des documents imprimés sur du papier autre (bobines ou feuilles à usage industriel ou encore par exemple, distribution de documents imprimés non pas sur du papier à copier vierge mais sur du papier à en-tête, mis au format A 4 à partir de bobines ou de feuilles à usage industriel).

Réforme de la fiscalité de l'urbanisme

La loi de finances rectificative pour 2010 n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 réforme en profondeur le régime des taxes et participations dues au titre des opérations de construction. Toutefois, cette réforme n'entrera en vigueur qu'à compter de mars 2012. Les principaux points à retenir sont les suivants :

- Création d'une taxe d'aménagement qui se substitue à la taxe locale d'équipement (TLE), à la taxe départementale des espaces naturels et sensibles (TDENS), à la taxe départementale pour le financement des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (TDCAUE), à la taxe spéciale d'équipement du département de la Savoie, à la taxe complémentaire à la TLE en région d'Ile-de-France et à la participation en programme d'aménagement d'ensemble (PAE) ;
- seront exonérées de plein droit et en totalité les constructions de locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant d'un prêt locatif aidé d'intégration. Quant aux autres logements sociaux, les collectivités territoriales pourront choisir, chacune en ce qui les concerne, d'exonérer en totalité ou partiellement les constructions de logements bénéficiant du taux réduit de TVA c'est-à-dire, essentiellement, les logements locatifs sociaux financés en PLUS ou PLS, les logements destinés à des opérations de location-accession agréés et les

logements destinés à des opérations d'accèsion sociale sous plafonds de ressources en zone ANRU (ou dans les 500 mètres de ces zones). A défaut d'exonération, ces logements sociaux bénéficieront d'un abattement de 50 % ;

- la loi prévoit enfin la création d'un versement pour sous-densité (VSD) que les communes pourront mettre en place sur tout ou partie de leur territoire (instauration d'un seuil minimal de densité par secteur, en dessous duquel les constructeurs devront s'acquitter d'un versement).

GESTION LOCATIVE

Attribution des logements

Les textes d'application de l'article 117 de la loi MOLLE, relatif à la réforme du traitement de la demande de logement social ont été intégralement publiés :

- Le décret n° 2010-431 du 29 avril 2010 relatif à la procédure d'enregistrement de la demande de logement social ;
- L'arrêté du 14 juin 2010 relatif au formulaire unique de demande de logement social et établissant la liste exhaustive des pièces justificatives à fournir par le demandeur (modifié par l'arrêté du 9 septembre 2010) ;
- L'arrêté du 25 novembre 2010 relatif au cahier des charges des systèmes particuliers de gestion de la demande de logement social.

En outre, il a été remédié à l'obsolescence du texte relatif à la liste des titres de séjour admis pour l'attribution d'un logement social aux candidats de nationalité étrangère : la liste établie par l'arrêté du 15 mars 2010 est en corrélation avec les documents prévus par le code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile.

Avec ce dispositif, l'Etat simplifie les démarches du demandeur et met en place un système national (entrée en vigueur prévue en mars 2011) dans lequel sont effectués l'enregistrement de la demande et la délivrance du numéro unique à l'échelle départementale (régionale en Ile-de-France). Ce système enregistre tous les éléments de la vie de la demande : modifications, renouvellement et radiation et permet une connaissance statistique de la demande de logement social.

Les acteurs locaux qui s'inscrivent dans un projet de mutualisation de la gestion de la demande entre les acteurs, depuis son enregistrement jusqu'à son instruction, ont la possibilité de mettre en place un fichier partagé de gestion de la demande départemental (régional en Ile-de-France) agréé par le préfet et répondant au cahier des charges national publié par l'arrêté du 25 novembre 2010. Lorsqu'une convention est signée avec le Préfet pour la mise en place d'un fichier partagé, celui-ci se substitue au système national auquel il transmet les données nominatives à des fins de traitements statistiques.

Les points essentiels à retenir du point de vue de l'activité des bailleurs HLM, qui sont obligatoirement en charge de l'enregistrement de la demande, sont les suivants :

- ils vont pouvoir bénéficier d'un possible partage de cette charge administrative car le service de l'enregistrement de la demande est élargi à l'ensemble des réservataires qui le souhaitent : communes, EPCI, conseils généraux, et aux collecteurs d'Action Logement. Ces acteurs peuvent désigner un mandataire commun pour effectuer l'enregistrement de la demande (par ex : une maison de l'habitat sur un territoire) ;
- les éléments figurant dans la demande enregistrée par un service d'enregistrement sont accessibles à tous les services d'enregistrement ayant accès à l'information ; depuis le 1^{er} octobre 2010, la demande de logement social est enregistrée sur la base d'un formulaire unique (CERFA) comportant un complément « personnes handicapées » qui servira également à l'instruction de la demande. Dès lors que ce formulaire complet est remis accompagné d'une pièce attestant l'identité du demandeur et, pour les étrangers, la régularité du séjour, l'enregistrement de la demande donne lieu à l'attribution d'un numéro unique d'enregistrement ; au stade de l'instruction de la demande, la liste des pièces justificatives est réglementée : certaines pièces doivent être obligatoirement produites, d'autres le sont en fonction des informations figurant dans le formulaire. Les bailleurs gardent la possibilité de conduire des entretiens qualitatifs avec les demandeurs mais ne peuvent exiger d'autres pièces que celles prévues par les textes ;
- les bailleurs ne sont plus en charge de la fonction de gestion des renouvellements de la demande et de radiation pour non-renouvellement. Celle-ci est mutualisée puisqu'elle est prise en charge par le gestionnaire départemental (ou régional pour l'Île-de-France) désigné par le Préfet et chargé d'assurer le fonctionnement du système (administration, délivrance des codes d'accès, gestion des renouvellements et radiations, suivi des ménages en délai dépassé et traitements statistiques).

Conventionnement d'utilité sociale (CUS)

La circulaire du 12 avril 2010 relative aux conventions d'utilité sociale (CUS) rappelle les objectifs des conventions, définit leur contenu et leurs conditions d'élaboration, notamment pour la démarche d'association des EPCI et des départements signataires. Enfin une fiche thématique associée à la circulaire décline les indicateurs retenus dans les conventions.

La circulaire insiste sur le fait que la CUS a pour objet de traduire le projet stratégique de l'organisme et que sa conception relève de la maîtrise d'ouvrage de ce dernier. A cet égard l'organisme est maître du mode d'élaboration de son projet. Par ailleurs l'utilisation du référentiel de définition des 26 indicateurs retenus (de A.I à I.I) qui forme l'annexe de celle-ci n'est pas une obligation. Ce référentiel ne constitue qu'une série de propositions qui peuvent être adaptées d'un commun accord par les signataires. La distinction est bien établie entre, d'une part les objectifs portant sur les champs définis par la loi, faisant l'objet d'engagements éventuellement sanctionnables et, d'autre part des objectifs facultatifs conclus d'un commun accord et non sanctionnables.

Un arrêté du 3 juin 2010 fixe le loyer maximal applicable aux immeubles inscrits dans le cahier des charges de gestion sociale des conventions, en application de l'article R. 445-9 du CCH. Ces loyers plafonds ne s'appliquent que dans les cas où l'organisme a décidé d'une remise en ordre de ses loyers dans le cadre de la CUS 2011-2017.

La loi de finances pour 2011 a repoussé au 1^{er} juillet 2011 la date limite pour la signature des CUS. Ce délai permettra aux organismes HLM d'examiner à nouveau leurs engagements dans le nouveau contexte du prélèvement opéré par les pouvoirs publics sur leur potentiel financier.

Droit au logement opposable

Le dispositif institué par la loi du 5 mars 2007 a été complété en 2010 afin de le rendre plus efficace :

- obligation pour les commissions d'attribution d'examiner au moins trois demandes pour un même logement à attribuer, cette obligation ne s'imposant pas pour l'instruction des candidatures de personnes prioritaires, désignées par le préfet dans le cadre du DALO ;
- modification de la composition des commissions de médiation (le représentant du département est désormais choisi par le président du conseil général ; il est désigné un ou plusieurs suppléants) ;
- définition des délais impartis à la commission pour rendre sa décision sur les recours amiables intentés par des personnes sollicitant un accueil en structure d'hébergement, logement de transition, logement-foyer ou résidence hôtelière à vocation sociale selon l'établissement sollicité ;
- précision sur les conditions d'agrément des associations de défense de personnes en situation d'exclusion pour assister les ménages DALO dans leurs recours ;
- possibilité pour le préfet de faire appel aux services compétents ou aux collectivités territoriales pour faire des constatations sur place de la situation du demandeur ;
- annonce de la publication d'un arrêté fixant la liste des pièces justificatives à fournir par le demandeur DALO pour l'examen du recours DALO ;
- prolongation jusqu'au 1^{er} janvier 2014 des délais spécifiques prévus dans les textes pour les départements comportant une agglomération ou partie d'agglomération de plus de 300 000 habitants et dans les DOM : délai de 6 mois au lieu de 3, imparti à la commission de médiation pour rendre sa décision sur le recours amiable et déclenchant l'ouverture du droit au recours contentieux pour le demandeur qui n'a pas reçu d'offre.

Expulsions

Prévention

Une **circulaire du 31 décembre 2009** précise le champ d'intervention de la Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions locatives (CCAPEX) dont la création a été rendue obligatoire dans chaque département par l'article 59 de la loi MOLLE du 25 mars 2009 (n° 2009-323). Ce texte précise le fonctionnement de cette nouvelle commission (la composition a été définie par le décret n° 2008-187 du 26 février 2008) ainsi que les modalités de transfert de compétences résultant de sa création, de la CDAPL vers les organismes payeurs des aides locatives (CAF-CMSA).

La CCAPEX doit œuvrer pour permettre aux partenaires d'avoir une approche simultanée sur un même dossier et d'avoir un avis partagé sur les solutions à mettre en œuvre pour éviter l'expulsion, ce qui suppose une intervention rapide sur l'impayé et une mobilisation de tous les acteurs concernés.

Cette commission a un large champ d'intervention puisqu'elle est compétente pour tous les contentieux locatifs, même lorsque le ménage ne bénéficie pas d'une aide personnelle au logement.

Elle examine également le risque d'expulsion non lié à des impayés (troubles de voisinage, reprise de logement aux fins de vente ou occupation personnelle par le propriétaire).

L'annexe de la circulaire du 31/12/2009 précise que l'avis préalable de la CCAPEX n'est pas systématiquement requis pour chaque décision des organismes-payeurs des aides locatives. Il s'agit donc de cibler l'action de coordination de la CCAPEX sur les situations les plus complexes pouvant déboucher sur un refus ou une suspension d'aide, les situations d'échec (protocole d'apurement non respecté, non reprise du paiement du loyer courant, difficulté de glissement du bail,...), les recours DALO motivés par une menace d'expulsion.

Concours de la force publique

Par une **circulaire du 22 janvier 2010**, le ministre de l'Intérieur est revenu sur sa position arrêtée en 17 octobre 2005 dans une circulaire revêtant un « caractère confidentiel », non publiée, pour laquelle l'USH a dû engager un recours devant le tribunal administratif de Paris pour en obtenir communication. Le ministère de l'Intérieur y exposait les conditions de la mise en jeu de la responsabilité de l'Etat en matière d'expulsion locative en incitant les préfets à recourir systématiquement au mécanisme de la transaction pour réduire la charge de l'Etat.

Depuis janvier 2010, les indemnisations des bailleurs sont donc, normalement, effectuées sans abattement.

La circulaire du 22 janvier comporte en annexe un modèle de protocole transactionnel dont le contenu n'a pas été défini par un texte réglementaire ; c'est un document établi par le ministère à destination des préfetures pour une mise en oeuvre harmonisée.

S'agissant d'un document qui acte l'accord de volonté des parties signataires, le bailleur peut donc faire toute proposition d'amélioration rédactionnelle qu'il jugerait opportune.

Hébergement

La refondation de l'hébergement et de l'accès au logement constituant l'axe prioritaire du gouvernement qui mène une stratégie nationale pour la prise en charge des personnes sans abri ou mal logées (Chantier National Prioritaire 2008-2012), depuis la loi MOLLE (articles 69 à 73), de nouveaux dispositifs ont été mis en place sur les territoires pour garantir un service public de l'hébergement et du logement assurant l'égalité des usagers, la continuité de la prise en charge et l'adaptabilité des prestations aux besoins (plans d'accueil, d'hébergement et d'insertion (PDAHI), dispositif de veille sociale, service d'accueil et d'intégration (SIAO) avec un fil directeur : « **le logement d'abord** » visant à privilégier, même pour les publics les plus vulnérables, l'accès ou le maintien dans le logement pour ceux qui sont en capacité d'accéder au logement autonome plutôt qu'une orientation systématique vers l'hébergement.

Plusieurs décrets et circulaires sont venus préciser les modalités opérationnelles de la refondation afin de :

- planifier l'offre d'accueil, d'hébergement et d'insertion des personnes sans-domicile (circulaire du 9 décembre 2009) ;
- déterminer le nombre de places d'hébergement à atteindre par commune (décret n°2010-255 du 11 mars 2010) ;
- fixer des objectifs d'attribution pour les sortants de structures d'hébergement (circulaires des 16 septembre 2009, 14 octobre 2009 et 19 mars 2010) ;
- développer l'offre de logements accessibles (objectifs pluriannuels de production de logements sociaux et très sociaux, captation de logements vacants) ;
- mobiliser l'offre existante (reconquête et optimisation du contingent préfectoral, affectation de ¼ contingent 1 % au DALO et sortants de CHRS – circulaire du 22 octobre 2009, mobilisation des collectivités locales et bailleurs sociaux dans le cadre des accords collectifs d'attribution à décliner dans le volet social des CUS) ;
- mettre en place un dispositif renforcé d'accompagnement social vers et dans le logement (circulaire n° D10013351 du 19 juillet 2010).

La coordination des actions de prise en charge des publics sans abri ou mal logés est confiée aux SIAO qui sont chargés d'organiser d'une part, l'accueil d'urgence des personnes à la rue ou risquant de l'être, d'autre part, l'accès à un hébergement stable ou à un logement (avec trois dimensions : hébergement, logements-foyers ou logement autonome).

Dans chaque département, un opérateur (ou deux, l'un pour l'urgence, l'autre pour l'insertion) doit être désigné par les services de l'Etat pour tenir ce rôle de coordination (circulaire du 8 avril 2010). Les organismes HLM sont impliqués sur le volet insertion et seront donc, si ce n'est déjà le cas, sollicités pour participer à la mise en oeuvre du dispositif.

Afin d'optimiser la qualité des prestations proposées aux personnes prises en charge, tout en maîtrisant les dépenses, le gouvernement a édité un référentiel national des prestations du dispositif accueil, d'hébergement, d'insertion (circulaire n° 2010-271 du 16 Juillet 2010).

Ce dispositif d'envergure englobe les actions visant à éviter la perte de logement ainsi que la rupture de prise en charge : la circulaire du 6 décembre 2010 (n°5503/DG) souligne la nécessaire efficacité des dispositifs de prévention tels que la CCAPEX pour une action concertée afin d'éviter les expulsions et les pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne.

Loyers HLM et SLS en 2011

À compter du 1^{er} janvier 2011 et jusqu'au 31 décembre 2013, la révision sur une année des loyers pratiqués des logements appartenant aux organismes HLM ne peut excéder la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) sur la base de l'indice du troisième trimestre de l'année précédente, soit 1,1 %.

L'organisme peut toutefois déroger à cette règle dans le cadre d'un plan de redressement approuvé par la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) ou en cas de travaux de réhabilitation.

Le SLS, qui devait, en 2011, résulter de la convention d'utilité sociale, sera déterminé, au premier semestre, soit par le barème réglementaire applicable, soit par le barème dérogatoire appliqué en

2009 et en 2010 par les organismes qui avaient délibéré dans ce sens fin 2008. Au deuxième semestre 2011, le barème sera celui déterminé dans le cadre de la CUS.

Obligations du locataire : détecteurs de fumée

Loi n° 2010-238 du 9 mars 2010 tendant à rendre obligatoire l'installation de détecteurs de fumée dans tous les lieux d'habitation.

La loi introduit dans le CCH un nouvel article L 129-8 qui impose à l'occupant d'un logement, qu'il soit propriétaire ou locataire, d'installer au moins un détecteur de fumée normalisé et de veiller à l'entretien et au fonctionnement de ce dispositif.

L'obligation s'impose au propriétaire non occupant s'agissant notamment de locations saisonnières, foyers, logements de fonction et logements meublés.

Un décret du 10 janvier 2011 précisera les modalités de cette obligation et fixera les mesures de sécurité à mettre en oeuvre par les propriétaires dans les parties communes des immeubles pour prévenir les risques d'incendie.

L'occupant du logement devra notifier à son assureur l'installation du dispositif, une minoration de sa prime d'assurance pouvant lui être consentie.

Les caractéristiques techniques du détecteur de fumée normalisé, les conditions de son installation, de son entretien et de son fonctionnement seront également fixés par ce décret et par un arrêté.

L'obligation d'installation de détecteur de fumée devra être remplie avant le 8 mars 2015.

Sécurité dans les parties communes des immeubles à usage d'habitation

Loi n° 2010-201 du 2 mars 2010 renforçant la lutte contre les violences de groupes et la protection des personnes chargées d'une mission de service public.

Le texte, très court (15 articles), comporte deux chapitres, l'un consacré aux dispositions visant à renforcer la lutte contre les bandes violentes, le second intéressant la protection des élèves et des personnes travaillant dans les établissements d'enseignement scolaire.

Le chapitre 1^{er} instaure des modalités nouvelles pour renforcer la sécurité dans les immeubles collectifs d'habitation et redéfinit le délit d'occupation abusive dans les halls d'immeuble.

Les propriétaires, exploitants ou affectataires d'immeubles collectifs à usage d'habitation sont autorisés à constituer une personne morale ayant pour objet l'exercice, pour le compte de ses membres, de l'activité de surveillance humaine ou de surveillance par des systèmes électroniques de sécurité ou de gardiennage des biens meubles ou immeubles, ainsi que la sécurité des personnes se trouvant dans ces immeubles (activité visée au 1° de l'article 1^{er} de la loi du 12 juillet 1983).

L'activité doit être exercée dans les conditions de l'article L. 127-1 du CCH imposant aux propriétaires bailleurs, publics ou privés, l'obligation d'assurer le gardiennage ou la surveillance de leurs immeubles, lorsque l'importance ou la situation de ceux-ci le justifient et de prendre toutes mesures permettant d'éviter les risques manifestes pour la sécurité et la tranquillité des locaux.

Les personnes choisies par la personne morale pour exercer l'activité susvisée doivent répondre à des exigences de probité (absence de condamnation à des peines correctionnelles ou criminelles). Ces agents peuvent être nominativement autorisés par le préfet à porter une arme de sixième catégorie si les immeubles dans lesquels ils exercent leurs fonctions sont particulièrement exposés à des risques d'agression des personnes.

Les types d'armes susceptibles d'être autorisés, leurs conditions d'acquisition, de conservation et de port seront précisés par décret en Conseil d'Etat.

S'agissant du délit d'occupation des halls, les dispositions de l'article L 126-3 du CCH d'occupation se trouvent, une nouvelle fois, modifiées afin de rendre la constatation de l'infraction plus efficace.

La modification apportée au texte peut paraître minime, puisqu'elle consiste simplement à remplacer le mot « entraver » par le mot « empêcher ». Le but recherché, en modifiant la définition même du délit d'occupation abusive des halls d'immeubles, est de permettre une meilleure application par les juridictions pénales des peines encourues pour cette infraction. Il semble, en effet, qu'apporter la preuve de l'entrave délibérée à l'accès ou à la circulation des personnes soit très difficile à prouver devant un juge ; ceci expliquerait que le texte soit, à l'heure actuelle, très peu appliqué.

Remplacer le mot « entraver » par le terme moins fort « d'empêcher » devrait permettre – selon les auteurs du texte de loi – une appréciation différente par les tribunaux.

Par ailleurs, il faut noter que les dispositions initialement contenues dans la proposition de loi et relatives à la transmission aux services de police ou de gendarmerie des images des systèmes de vidéosurveillance mis en place dans les parties communes des immeubles par les propriétaires d'immeubles collectifs d'habitation ont été écartées par le Conseil Constitutionnel et déclarées non conformes à la Constitution (cf. décision n° 2010-604 DC du 25 février 2010).

Surendettement

La loi n° 2010-737 du 1^{er} juillet 2010 portant réforme du crédit à la consommation a refondu les procédures de traitement du surendettement des particuliers en organisant une mise en œuvre plus rapide par la déjudiciarisation :

Afin de désengorger les tribunaux (les recommandations des commissions étant, en pratique, largement homologuées par les juges de l'exécution, dits « JEX »), il est prévu qu'après échec de la phase amiable, les commissions puissent imposer certaines mesures, sans que le JEX intervienne pour les homologuer ; en l'absence de contestation, ces mesures s'imposent aux parties, à l'exception des créanciers qui n'ont pas été signalés par le débiteur ou qui n'auraient pas été avisés par la commission. Désormais, seules les mesures consistant en (ou combinées avec d'autres mesures qui comportent) un effacement partiel de dettes et une réduction de la fraction de prêts immobiliers restant due après la vente de la résidence principale restent soumises à l'approbation du JEX.

Dans le but d'accélérer la procédure pour les situations irrémédiablement compromises, en l'absence de biens de valeur marchande, la loi prévoit la compétence de la commission de surendettement pour instruire le dossier et recommander une procédure de rétablissement personnel, dite « PRP », sans liquidation judiciaire. Après vérification de la régularité et du bien-fondé de cette décision, le JEX prononce le jugement qui emporte effacement des dettes non professionnelles du débiteur, à l'exception de celles payées par la caution ou le co-obligé, personne physique.

Si le débiteur dont la situation relève d'une PRP possède des biens meublants autres que ceux nécessaires à la vie courante ou non indispensables à l'exercice d'une activité professionnelle et pourvus d'une valeur marchande, la commission doit saisir le JEX aux fins d'ouverture d'une PRP avec liquidation judiciaire qui aboutira à la vente du patrimoine et, le cas échéant, à l'effacement des dettes non professionnelles du débiteur.

Par ailleurs, on notera les mesures ayant un impact sur l'activité des bailleurs HLM :

Le délai imparti à la commission de surendettement pour se prononcer sur la recevabilité du dossier et décider de son orientation -surendettement PRP- a été raccourci (3 mois au lieu de 6).

La déclaration de recevabilité de la demande de traitement de surendettement emporte rétablissement des droits à l'APL, le déblocage des aides s'effectuant au profit du bailleur.

Seul le débiteur reçoit notification de la décision d'irrecevabilité prononcée par la commission (disposition introduite par la loi n° 2010-1249 du 22 octobre 2010, "loi de régulation bancaire et financière").

A compter de la recevabilité du dossier, la suspension et l'interdiction des voies d'exécution sur les biens du débiteur ainsi que les cessions de rémunération sont automatiquement acquises (sauf celles visant le recouvrement des dettes alimentaires) jusqu'à l'approbation du plan conventionnel de redressement, l'homologation des mesures recommandées ou l'ouverture d'une PRP avec liquidation judiciaire. En tout état de cause, la suspension et l'interdiction ne peuvent excéder un an.

L'automatisme de la suspension légale ne visant pas la procédure d'expulsion, la commission de surendettement peut, si la situation du débiteur l'exige, saisir le JEX pour qu'il prononce la suspension des mesures d'expulsion de son logement (mesure inapplicable à la procédure de saisie immobilière).

La liste des éléments du « reste à vivre » a été élargie. Désormais les dépenses de logement, d'électricité, de gaz, chauffage, d'eau, de nourriture et de scolarité, de garde, de déplacements professionnels ainsi que les frais de santé font partie des ressources nécessaires à la vie courante.

Le volet « surendettement » de la loi du 1^{er} juillet 2010 est entré en vigueur le 1^{er} novembre 2010.

MARCHES

Décret n° 2010-406 du 26 avril 2010 relatif aux contrats de concession de travaux publics et portant sur diverses dispositions en matière de commande publique.

Il porte sur les modalités de publicité et de mise en concurrence des contrats de concession de travaux publics de l'Etat, des collectivités territoriales et des pouvoirs adjudicateurs soumis à

l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 modifiée relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics ainsi que des marchés de travaux passés par les concessionnaires. Le décret contient également des dispositions modifiant certains textes de la commande publique.

Formellement, l'ensemble des acheteurs publics et professionnels est concerné (entreprises candidates aux contrats de commande publique ou titulaires d'un contrat de concession de travaux publics).

Le décret énonce les nouvelles règles des contrats de concession de travaux publics qui ont pour objet de confier la réalisation de travaux à un concessionnaire privé qui se rémunère sur l'exploitation de l'ouvrage.

Le contrat de concession de travaux publics peut concerner les organismes HLM, même si, au regard de la spécificité de leurs interventions dans le cadre de leur objet social, ils peuvent s'interroger sur la pertinence de faire réaliser des travaux de bâtiments et de génie civil « ...par un concessionnaire dont la rémunération consiste soit dans le droit d'exploiter l'ouvrage, soit dans ce droit assorti d'un prix ... », ce qui renvoie aux interrogations propres aux conventions de service public.

Enfin, le décret abroge les dispositions relatives aux marchés de définition qui avaient été déclarées contraires à la directive n° 2004/18/CE au terme d'un arrêt de la Cour de Justice de l'Union Européenne (CJUE) en date du 10 décembre 2009.

Protocole du 30 Juin 2010 relatif à l'accélération des délais de paiement dans les marchés privés de travaux signé entre la FFB, FNTP, FPC, UCI, et l'USH.

Ce protocole interprofessionnel vise à accélérer les délais de paiement dans les marchés de travaux de bâtiment. Il a été conclu avec différents organismes représentant les principaux maîtres d'ouvrages et la maîtrise d'œuvre.

Les principales mesures retenues portent sur :

- les avances de démarrage dont le principe a été retenu pour un montant de 5 à 20 % selon la situation des organismes, sous réserve de la fourniture par les entreprises d'une caution bancaire garantissant son remboursement ;
- des dispositions particulières visant à réduire les délais de paiement des acomptes mensuels ;
- une accélération des délais de paiement du solde (envoi simultané du mémoire définitif au maître d'ouvrage et au maître d'œuvre, règlement du définitif vérifié de chaque entreprise sans attendre l'ensemble des mémoires définitifs ...).

Ce protocole a un caractère incitatif et n'a aucun caractère réglementaire.

Instruction du 2 novembre 2010 de la direction générale des finances publiques.

Cette instruction rappelle les principes fondamentaux de la sous-traitance pour les marchés publics et précise ses conditions financières au regard des textes applicables (décret n° 2005-845 du 26 juillet 2005 de sauvegarde des entreprises, décret n° 2006-975 du 1^{er} août 2006 modifiant le code des marchés publics, etc...).

Les règles à mettre en œuvre pour la sous-traitance des marchés publics prévoient :

- une régularisation obligatoire de la situation avec le maître d'ouvrage par voie d'avenant ou d'acte spécial modificatif lorsque des prestations sous-traitées doivent être modifiées ;
- la mise en place du paiement direct au-delà de 600 euros mais uniquement pour le sous-traitant de premier rang (la délégation de paiement est possible pour les sous-traitants de rangs ultérieurs et, une fois signée, la délégation constitue un véritable engagement inconditionnel de payer le délégataire) ;
- enfin, il est rappelé que les litiges intervenant entre le sous-traitant et le maître d'ouvrage relèvent du tribunal administratif et que ceux concernant les rapports entre le sous-traitant et l'entrepreneur principal sont de la compétence du tribunal de l'ordre judiciaire.

Décret n° 2010-1525 du 8 décembre 2010 relatif aux comités consultatifs de règlement amiable des différends ou litiges relatifs aux marchés publics.

Ce décret concerne la mise en place des comités de règlement amiable définis à l'article 127 du code des marchés publics. Il présente la mission des comités consultatifs chargés de la recherche des éléments de droit ou de fait permettant de proposer une solution amiable et équitable aux différends relatifs à l'exécution des marchés passés en application du code des marchés publics. Le décret définit leur composition et les modalités de leur saisine.

PROCEDURES

Le décret n° 2010-433 du 29 avril 2010 (procédures civiles d'exécution) adapte les dispositions du code du travail (article R 3252-38) au nouveau dispositif de saisie à tiers-détenteur instituée par l'article 95 de la loi du 12 mai 2009 (article L 273 A du Livre des procédures fiscales) qui permet à l'Etat de bénéficier d'une voie d'exécution sur le tiers détenteur de sommes dues par le débiteur ce, pour le recouvrement des créances domaniales et des produits divers qui font l'objet d'un titre de perception. Il s'agit donc d'un régime voisin de l'opposition à tiers détenteur prévu pour les collectivités locales et les établissements publics locaux que connaissent les offices publics de l'habitat (OPH) en cette qualité.

La mesure la plus significative à noter pour le déroulement des procédures des bailleurs HLM est celle relative à la possibilité pour les huissiers de justice de confier la signification d'un acte à un confrère plus proche du lieu de signification mais situé dans le même ressort de compétences .

En effet, depuis le 1^{er} janvier 2009, la compétence des huissiers a été élargie au ressort du TGI de leur résidence afin de permettre l'augmentation de l'offre de professionnels pour le justiciable et la possibilité de développement pour les petites études. Le décret prend en compte leurs exigences d'efficacité et de rentabilité en permettant à l'huissier de confier la signification à un confrère plus proche ; dans ce cas, l'huissier effectue un partage des émoluments (1/3 pour celui qui a rédigé l'acte, 2/3 pour celui qui l'a signifié). Le décret du 12 décembre 1996 portant tarification des actes d'huissiers est modifié en conséquence.

En outre, le décret instaure une norme de présentation des actes d'huissier (entrée en vigueur au 1^{er} juillet 2010 pour le commandement de payer, la signification de l'injonction de payer, la dénonciation de la saisie-attribution, la signification de la saisie-vente et de la contrainte délivrée en

application du code de la sécurité sociale et, au plus tard, le 31 décembre 2010 pour les autres actes) ; il a été complété par un arrêté du 29 juin 2010.

Il convient également de signaler que des modalités sont prévues pour la mise en œuvre du droit au réexamen des décisions de justice rendues dans le cadre particulier de la procédure européenne de règlement des petits litiges (articles 1382 à 1390 du code de procédure civile) et que ce décret prévoit la compétence des notaires pour certifier les actes qu'ils reçoivent afin de permettre leur exécution à l'étranger (article 509-3 du code de procédure civile).