



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

L'année juridique et fiscale

2011

Janvier 2012

Direction des études juridiques et fiscales (DJEF)

4, rue Lord Byron - 75008 Paris

Tél.: 01 40 75 78 60 Fax: 01 40 75 68 10

djef@union-habitat.org

SOMMAIRE

Regard rapide sur l'année 2011	7
Les textes marquants de l'année 2011	9
Accession à la propriété – Vente	11
1 - Accession à la propriété	11
2 - CUS accession	11
3 - PSLA.....	12
4 - PTZ +	12
5 - VEFA	13
Copropriété	13
1 - Eco – PTZ.....	13
2 - Publication d'un guide « Les organismes HLM et la copropriété : aspects juridiques »	14
3 - Syndicat des copropriétaires	14
Dossier de diagnostic technique (DDT)	15
1 - Diagnostic de performance énergétique (DPE).....	15
Droit des affaires	15
1 - Preuve	15
Fiscalité	15
1 - Contribution économique territoriale (CET).....	15
2 - Droits d'enregistrement/taxe publicité foncière	16

3 - Impôt sur les sociétés.....	16
4 - Lois de finances pour 2012 et rectificative pour 2011.....	16
5 - TVA immobilière.....	17
Foncier - Urbanisme.....	18
1 - Autorisations pour travaux sur constructions existantes.....	18
2 - Etablissements publics fonciers, établissements publics d'aménagement de l'Etat et Agence foncière et technique de la région parisienne.....	18
3 - Etudes de sécurité publique.....	19
4 - Lotissement.....	19
5 - Résorption de l'habitat insalubre : sort des meubles des occupants évacués.....	19
6 - Surface de plancher.....	20
Fonctionnement des organismes.....	20
1 - Avances entre organismes d'HLM.....	20
2 - Prêts participatifs entre organismes d'HLM.....	21
Gestion locative.....	22
1 - Attribution.....	22
2 - Bail d'habitation : droit au maintien dans les lieux.....	23
3 - Baux emphytéotiques administratifs.....	24
4 - DALO.....	24
5 - Logements-foyers et résidences sociales.....	25
6 - Loyer.....	26
7 - Sécurité et vidéo-protection.....	27
Gestion technique.....	29

1 - Bâtiment et santé : amiante.....	29
2 - Détecteurs de fumée	30
Institutions.....	31
1 - Défenseur des droits	31
Marchés des organismes HLM.....	32
1 - Forme et passation des marchés : extension des procédures de conception - réalisation et de maîtrise d'œuvre.....	32
2 - Règles applicables aux marchés HLM.....	33
Procédures	34
1 - Contributions à l'aide juridique et à l'indemnisation du fonds des avoués.....	34
2 - Reprise des locaux abandonnés	35
3 - Surendettement.....	35

Regard rapide sur l'année 2011

Comme chaque année, voici un panorama de l'année 2011 vue du côté du droit et de la fiscalité.

Que retenir de l'année 2011 ?

Sur le plan juridique comme sur le plan fiscal, l'année 2011 a été principalement une année de mise en œuvre des réformes votées en 2010 :

- réforme de l'enregistrement des demandes de logements locatif social ;
- mise en place des commissions de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) ;
- signature des conventions d'utilité sociale ;
- entrée en vigueur du prélèvement sur le potentiel financier des organismes HLM ;
- entrée en vigueur de la réforme de la TVA immobilière ;
- entrée en vigueur du PTZ +.

Pour les organismes HLM, on retiendra surtout :

La loi n° 2011-525 du 17 mai 2011 de simplification et d'amélioration de la qualité du droit - dite "Warsmann" - qui remplit en partie ses objectifs en apportant des simplifications dans différents domaines d'intervention des organismes :

- unification du régime des marchés de tous les organismes HLM avec la soumission des marchés des OPH à l'ordonnance du 6 juin 2005, comme les sociétés d'HLM, au lieu du code des marchés publics ;
- simplification des relations financières entre organismes HLM avec la possibilité de se consentir des avances ou des prêts participatifs, ce qui devrait faciliter la coopération financière entre organismes, même si cette question n'est pas réglée entre OPH ;
- assouplissement des formalités en cas de cessions immobilières entre organismes HLM avec la suppression de l'obligation de demander l'avis de France Domaine ;
- création d'une CUS accession sociale pour les organismes HLM n'ayant pas de patrimoine locatif.

La loi n° 2011-725 du 23 juin 2011 portant dispositions particulières relatives aux quartiers d'habitat informel et à la lutte contre l'habitat indigne dans les départements et régions d'Outre-Mer qui introduit la notion nouvelle d'habitat informel, spécifique à la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, la Réunion et Saint-Martin, dans la définition de l'habitat indigne de la loi Besson du 31 mai 1990 et qui devrait faciliter la réalisation d'opérations d'aménagement Outre-Mer.

On regrettera que le chantier « Urbanisme de projet » lancé par le secrétaire d'Etat au Logement, Benoist Apparu pour faciliter la réalisation des projets d'urbanisme ne se soit pas encore traduit en matière d'urbanisme par des textes sur le droit de préemption, le PLU intercommunal et la lutte contre les recours abusifs en matière de permis de construire.

Par ailleurs, on aurait souhaité une modification des textes sur la prise illégale d'intérêt afin de faciliter la coopération entre organismes HLM.

On peut penser que la non reconduction par la loi de finances pour 2012 de l'exonération des plus-values immobilières des particuliers en cas de cession à un organisme HLM risque de freiner les ardeurs des particuliers à céder leur bien à un organisme HLM et que la hausse du taux réduit de la TVA au 1^{er} janvier de l'année 2012 va pénaliser les futurs projets de construction de logements.

Plusieurs textes qui ont fait l'objet de débats parlementaires en 2011 auront des conséquences pour les organismes HLM s'ils sont votés avant les élections du printemps ; tel est le cas de la loi renforçant les droits, la protection et l'information des consommateurs qui devrait modifier certaines dispositions applicables aux relations bailleurs-locataires, notamment en matière d'état des lieux, de dépôt de garantie et de défaut de régularisation des charges.

Alors qu'on entre dans une année d'élection présidentielle, il va être intéressant d'écouter les propositions des candidats en matière de logement social et de voir comment celles du candidat élu se traduiront au cours de l'année en textes proposés au vote des parlementaires.

Nous vous souhaitons une bonne lecture !

La Direction des études juridiques et fiscales

Les textes marquants de l'année 2011

Sur les 220 textes intéressant les organismes HLM, publiés en 2011, que vous pouvez retrouver sur l'espace Droit et Fiscalité du site de l'USH (www.union-habitat.org/djef), nous vous proposons de retenir principalement ceux-ci :

Février	Décret n° 2011-176 du 15 février 2011 relatif à la procédure d'attribution des logements sociaux et au droit au logement opposable.
Mars	Loi organique n° 2011-333 du 29 mars 2011 relative au Défenseur des droits.
Avril	Loi n° 2011-267 du 14 mars 2011 dite LOPPSI 2 (loi d'orientation et de programmation pour la performance de la sécurité intérieure). Instruction BOI n° 7 C-2-11 du 18/04/2011 relative aux droits d'enregistrement sur les mutations immobilières.
Mai	Loi n° 2011-525 du 17 mai 2011 de simplification et d'amélioration de la qualité du droit - dite "Warsmann".
Juin	Décret n° 2011-629 du 3 juin 2011 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis. Décret n° 2011-636 du 8 Juin 2011 portant dispositions relatives aux personnels des offices publics de l'habitat.
Juillet	Instruction BOI n°6 E-7-11 du 8 juillet 2011 - Contribution économique territoriale : exonération des organismes HLM.
Août	Décret n° 2011-967 du 16 août 2011 relatif au prêt social de location-accession. Décret n° 2011-1000 du 25 août 2011 modifiant certaines dispositions applicables aux marchés et contrats relevant de la commande publique. Décret n° 2011-945 du 10 août 2011 relatif aux procédures de résiliation de baux d'habitation et de reprise des lieux en cas d'abandon.

<p>Septembre</p>	<p>Décret n° 2011-1151 du 22 septembre 2011 relatif aux modalités de déclaration des avances en compte courant prévues à l'article L. 423-15 du code de la construction et de l'habitation et des prêts participatifs prévus à l'article L. 423-16 du même code.</p> <p>Décret n° 2011-1201 du 28 septembre 2011 relatif aux conventions d'utilité sociale « accession » des organismes d'habitations à loyer modéré.</p> <p>Décret n° 2011-1202 du 28 septembre 2011 relatif au droit affecté au fonds d'indemnisation de la profession d'avoué près les cours d'appel et à la contribution pour l'aide juridique.</p> <p>2^{ème} loi de finances rectificative pour 2011 n° 2011-117 du 19 septembre 2011.</p>
<p>Décembre</p>	<p>Ordonnance n° 2011-1916 du 22 décembre 2011 relative à certaines corrections à apporter au régime des autorisations d'urbanisme.</p> <p>Loi de Finances n° 2011-1977 du 28 décembre 2011 pour 2012.</p> <p>4^{ème} loi de Finances n° 2011-1978 du 28 décembre 2011 rectificative pour 2011.</p>

Les textes mentionnés dans ce document sont tous consultables en texte intégral à l'adresse www.union-habitat.org dans l'accès professionnel (identifiant + mot de passe) - Espaces Thématiques : Droit et Fiscalité.

Vous pouvez retrouver ces textes dans la rubrique bases → textes officiels ou dans les dossiers thématiques.

Accession à la propriété – Vente

1 - Accession à la propriété

L'arrêté du 26 décembre 2011 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 fixe désormais des prix plafonds « hors TVA » et non plus « TVA incluse » pour ainsi s'affranchir, le cas échéant, des modifications de taux de TVA.

2 - CUS accession

La loi n°2011-525 du 17 mai 2011 de simplification et d'amélioration de la qualité du droit (dite loi Warsmann) a prévu l'obligation de signer avec l'Etat, avant le 17 novembre 2011, une convention d'utilité sociale « accession » d'une durée de 6 ans renouvelable pour les organismes d'HLM sans patrimoine locatif exerçant uniquement une activité d'accession à la propriété entrant dans le service d'intérêt général.

Sont essentiellement visées les sociétés coopératives d'HLM, dans la mesure où les OPH et les SA d'HLM ont un parc locatif, sauf les sociétés coopératives d'HLM ayant une activité mixte (locative et accession) et celles qui n'ont aucune activité de maîtrise d'ouvrage, telles que les sociétés « inactives » ou les sociétés exerçant exclusivement l'activité de syndic.

Le décret n° 2011-1201 du 28 septembre 2011 relatif aux conventions d'utilité sociale « accession » des organismes d'habitations à loyer modéré (codifié aux articles R 445-15 à R 445-23 du code de la construction et de l'habitat, CCH) définit les conditions d'élaboration et de signature des CUS, leur contenu et les deux indicateurs qui doivent être renseignés.

La convention d'utilité sociale « accession » doit définir :

- la politique de développement de l'organisme, comprenant, notamment, les territoires d'intervention, les produits envisagés et la cible de clientèle visée ;
- sa politique pour la qualité du service rendu aux accédants.

Deux indicateurs de performance sont prévus pour apprécier les objectifs à atteindre, au niveau régional :

- le pourcentage minimal de contrats signés par an avec des ménages dont les revenus n'excèdent pas les plafonds applicables aux opérations financées dans les conditions de l'article R 331-12 du CCH (plafonds PLUS) ;
- la proportion de contrats signés par an, qui comportent les clauses de garanties prévues aux articles R 443-2 et R 331-76-5-1 du CCH sur la totalité des ventes de l'année (il s'agit des garanties de rachat et de relogement).

3 - PSLA

A compter du 1^{er} juin 2011, l'appréciation des ressources des accédants pour les opérations de location-accession financées avec un PSLA est alignée sur celles applicables pour le PTZ+ (**arrêté du 31 mai 2011** modifiant l'arrêté du 4 octobre 2001 (art. 3) relatif aux conditions d'octroi des prêts conventionnés auquel renvoie l'arrêté du 26 mars 2004 (art. 1^{er}) relatif aux conditions d'application des dispositions de la sous-section 2 bis relative aux prêts conventionnés pour des opérations de location-accession à la propriété immobilière).

Le plus élevé des deux montants suivants (article L 31-10-5 du CCH) sera retenu :

- la somme des revenus fiscaux de référence pour l'année N-2 des personnes destinées à occuper à titre de résidence principale le logement ;
- le coût total de l'opération toutes taxes comprises (défini à l'article R 31-10-8 du CCH) divisé par dix.

Le **décret n° 2011-967 du 16 août 2011** relatif au prêt social de location-accession allonge de 6 mois la période de commercialisation des logements financés par un PSLA et permet, sous certaines conditions, l'intégration dans le patrimoine de l'organisme d'HLM les logements PSLA invendus : si l'organisme d'HLM décide de conserver la propriété de ces logements vacants pour lesquels un agrément ne peut plus être délivré, il peut les mettre en location mais uniquement dans les conditions du PLS.

En l'absence de signature d'un contrat de location-accession pour ces logements au terme des 18 mois de la déclaration d'achèvement de travaux, il n'est plus possible de demander l'agrément définitif.

L'**arrêté du 27 décembre 2011** modifiant l'arrêté du 26 mars 2004 (relatif aux conditions d'application des dispositions de la sous-section 2 bis relative aux prêts conventionnés pour des opérations de location-accession à la propriété immobilière) mentionne des prix plafonds « hors TVA » et non plus « TVA incluse » pour les opérations de location-accession financées avec un PSLA. Le texte précise qu'il faut y ajouter la TVA applicable, en l'occurrence pour 2012 le taux de 7%.

Ces plafonds de prix sont également applicables aux opérations d'accession à la propriété réalisées en zone ANRU.

4 - PTZ +

L'**article 86 de la loi n° 2011-1977 du 28 décembre 2011** de finances pour 2012 modifie sur certains points le PTZ+ mis en place il y a tout juste un an (loi de finances pour 2011).

Il est désormais prévu l'attribution du PTZ+ sous condition :

- de ressources ;
- d'un niveau de performance énergétique globale à atteindre pour les logements neufs, à compter du 1^{er} janvier 2013 ;
- de vente du parc social à ses occupants pour les logements anciens.

Seuls les locataires des organismes d'HLM (ou d'une SEM de logements sociaux) qui achètent le logement qu'ils occupent ou un logement vacant mis en vente par leur bailleur pourront bénéficier d'un PTZ+ à condition que le prix soit égal au minimum autorisé par l'article L 443-12 du CCH, c'est-à-dire inférieur de 35% à l'évaluation de France Domaine.

Le principe est donc l'exclusion du PTZ+ pour les logements anciens, à l'exception de ceux vendus par un organisme d'HLM ou une SEM à ses locataires au prix rappelé ci-dessus.

L'enveloppe maximale des prêts émis (et non plus versés) passe de 2,6 milliards d'euros à 820 millions d'euros sur une période de 12 mois.

Ces dispositions législatives s'appliquent aux offres de prêts émises à compter du 1^{er} janvier 2012.

Un **décret n° 2011-2059 du 30 décembre 2011** relatif aux prêts ne portant pas intérêt consentis pour financer la primo-accession à la propriété précise les modalités et les nouvelles conditions pour l'octroi d'un PTZ+ compte tenu des modifications législatives rappelées ci-dessus. Il fixe également les plafonds de ressources désormais applicables aux emprunteurs.

La durée maximale du PTZ+ est ramenée à 25 ans (au lieu de 30 ans en 2011).

5 - VEFA

Le **décret n° 2011-550 du 19 mai 2011** relatif à la vente d'immeubles à construire vient compléter le décret n°2010-1128 du 27 septembre 2010 en ce qui concerne les modalités de constatation de l'achèvement de l'immeuble dans le contrat de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA).

Ce texte modifie l'article R 261-24 du CCH pour permettre la constatation de l'achèvement :

- soit par une personne qualifiée désignée par ordonnance du président du tribunal de grande instance ;
- soit par un organisme de contrôle indépendant ou un homme de l'art.

Lorsque le vendeur assure lui-même la maîtrise d'œuvre, cette constatation est obligatoirement faite par un organisme de contrôle indépendant.

Copropriété

1 - Eco – PTZ

L'article 43 de la loi de finances rectificative pour 2011 (loi n° 2011-1978 du 28 décembre 2011) permet désormais aux syndicats de copropriétaires de financer les travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives prévus au g de l'article 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis) et les travaux réalisés sur les parties et équipements communs de l'immeuble en ayant recours à un ECO-PTZ.

Pour en bénéficier il faut qu' « au moins 75 % des quotes-parts de copropriété soient compris dans des lots affectés à l'usage d'habitation », détenus par des personnes physiques ou des sociétés civiles non soumises à l'impôt sur les sociétés dont au moins un des associés est une personne physique « et utilisés ou destinés à être utilisés en tant que résidence principale ».

Le montant de prêt accordé au syndicat de copropriétaire est plafonné à 30 000 euros par logement.

2 - Publication d'un guide « Les organismes HLM et la copropriété : aspects juridiques »

Avec le développement de la vente HLM et la mise en copropriété de certains éléments de leur patrimoine, les organismes sont de plus en plus souvent confrontés à des problématiques en la matière.

Nous avons donc souhaité leur proposer un guide leur permettant de mieux appréhender les différents aspects du régime juridique de la copropriété (Cahier USH droit et fiscalité n° 144 – Les collections d'Actualités habitat - septembre 2011) qu'il est possible de commander auprès de l'USH - Direction des activités promotionnelles/Editions – 14 rue Lord Byron- 75384 Paris cedex 8.

3 - Syndicat des copropriétaires

A la suite d'interventions pour libérer des personnes bloquées dans des ascenseurs, le service départemental d'incendie et de secours (SDIS) de la Savoie a demandé une participation aux frais au syndicat de copropriété des immeubles où se situaient les ascenseurs en cause.

La Cour administrative d'appel de Lyon dans un arrêt du 14 décembre 2010 (req. N° 09LY03001) a répondu aux deux questions suivantes : cette intervention est-elle considérée comme une mission de service public ? Qui doit en supporter la charge financière ?

Les interventions de désincarcération des personnes bloquées dans un ascenseur affecté par un défaut de fonctionnement en l'absence de situation d'urgence et de soins à prodiguer, ne sont pas rattachées à l'exercice d'une mission de service public et le SDIS peut donc demander aux « personnes bénéficiaires » une participation aux frais.

Le syndicat, doté de la personnalité civile, a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes (article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis) : il est donc responsable des dommages causés par un élément d'équipement commun dont il a la garde.

Pour les juges, le syndicat est la personne bénéficiaire et doit assumer les frais d'intervention du SDIS.

Dossier de diagnostic technique (DDT)

1 - Diagnostic de performance énergétique (DPE)

Le décret n° 2011-413 du 13 avril 2011 relatif à la durée de validité du diagnostic de performance énergétique fixe à dix ans la durée de validité des différents diagnostics de performance énergétique visés aux articles L. 134-1 et suivants du CCH (DPE dans le cadre de la construction ou l'extension de bâtiment, DPE établi lors de la vente ou de la location de tout ou partie d'un immeuble bâti, DPE pour les bâtiments équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement).

Droit des affaires

1 - Preuve

Il est possible dans le cadre de tout contrat dont l'exécution ou la résiliation exige l'envoi d'une lettre recommandée, d'avoir recours à la lettre recommandée électronique (LRE) dont la validité juridique est reconnue par l'article 1369-8 du code civil, à condition que le courrier soit acheminé par un tiers selon un procédé permettant d'identifier le tiers, l'expéditeur, de garantir l'identité du destinataire et d'établir si la lettre a été remise ou non au destinataire.

Le décret n° 2011-144 du 2 février 2011 précise les caractéristiques que doit remplir la LRE, les obligations de l'opérateur chargé de l'acheminement ainsi que les mentions obligatoires que doit comporter la preuve de dépôt et de distribution. Ce texte décline également les différentes procédures applicables suivant le mode de distribution de la LRE (choix d'une impression papier, absence ou refus du destinataire, possibilité de réclamation, etc...).

Il est donc possible pour un organisme HLM de notifier par exemple, une mise en demeure (article L. 442-4-1 du CCH) ou un congé visant la déchéance du droit au maintien dans les lieux suivant ce procédé (articles L. 442-3-1 à L. 442-4 du CCH).

Fiscalité

1 - Contribution économique territoriale (CET)

L'instruction n° 6 E-7-11 du 8 juillet 2011 précise le champ de l'exonération dont bénéficient les organismes HLM. En application de l'article 1461 du code général des impôts (CGI), sont exonérés

de CET non seulement les organismes HLM mais également les sociétés de coordination entre organismes d'HLM, les sociétés civiles immobilières (SCI) ayant pour objet la vente d'immeubles et les groupements d'intérêt économique (GIE) dès lors que ces structures sont constituées exclusivement par des organismes d'HLM et exercent des activités identiques à celles de leurs membres.

2 - Droits d'enregistrement/taxe publicité foncière

A la suite de la réforme de la TVA immobilière, un **décret n° 2011-263 du 11 mars 2011** ainsi qu'une **instruction fiscale du 18 avril 2011** sont venus préciser les règles applicables aux droits de mutation à titre onéreux portant sur des immeubles. Ces textes apportent des précisions notamment sur l'engagement de construire qui permet d'être exonéré de ces droits et sur les nouvelles possibilités de transformer cet engagement en engagement de revendre ou inversement.

3 - Impôt sur les sociétés

La **loi n° 2011-1117 de finances rectificative du 19 septembre 2011** a limité les possibilités pour les personnes morales soumises à l'IS d'imputer leurs éventuels déficits sur les bénéfices des exercices postérieurs ou antérieurs. On note en particulier que, désormais, l'imputation d'un déficit sur l'exercice bénéficiaire suivant ne pourra se faire que dans la limite d'un million d'euros majoré de 60 % de l'excédent de bénéfice dépassant cette limite. En conséquence, le contribuable devra s'acquitter d'un montant minimum d'impôt sur les sociétés calculé sur les 40 % du bénéfice excédant un million d'euros.

La fraction de déficit non admise en report continuera en revanche d'être reportable sur les exercices suivants.

4 - Lois de finances pour 2012 et rectificative pour 2011

Loi n° 2011-1977 du 28 décembre 2011 de finances pour 2012 et loi n° 2011-1978 du 28 décembre 2011 de finances rectificative pour 2011.

L'article 13 de la loi de finances rectificative pour 2011 crée un **nouveau taux réduit de TVA de 7 %**. La plupart des produits et services qui bénéficiaient jusqu'à présent du taux de 5,5 % seront désormais soumis à ce nouveau taux, à l'exception, notamment, des produits alimentaires, de certains équipements spéciaux pour personnes handicapées ou encore de la fourniture de chaleur lorsqu'elle est produite au moins à 50 % à partir d'énergies renouvelables.

En revanche, la loi ne prévoit pas d'exception pour les opérations du secteur du logement social qui seront donc désormais taxées à 7 %, qu'il s'agisse des constructions de logements locatifs sociaux (acquisition en VEFA auprès de promoteurs ou livraison à soi-même), des travaux sur les logements existants, des acquisitions de terrains à bâtir, de l'accession sociale en zone ANRU ou encore du PSLA.

Cependant, à la demande de l'USH, la loi a «préservé» les opérations en cours engagées sur la base d'un coût prévisionnel à 5,5 %. Ainsi par exemple, les livraisons à soi-même de logements locatifs sociaux (financés en PLAI, PLUS et PLS) resteront taxées à 5,5 % dès lors que l'opération a obtenu un agrément avant le 1^{er} janvier 2012 et ceci, même si l'achèvement de l'immeuble et le paiement de la LASM interviennent après cette date.

D'autres mesures transitoires sont prévues pour les opérations d'accession sociale en zone ANRU, de PSLA ou encore pour les travaux engagés en 2011 sur des logements existants. Cette hausse de la TVA devrait représenter pour le secteur HLM un surcoût de l'ordre de 225 millions d'euros par an.

On notera, par ailleurs, que ces lois prévoient, pour densifier les constructions, que les particuliers ou les entreprises bénéficieront d'une **exonération ou d'un allègement d'impôt sur les plus-values** qu'ils réaliseront au titre de la vente d'un droit de surélévation ou encore d'un local à usage de bureau ou à usage commercial. Cette mesure sera conditionnée au fait que l'acquéreur s'engage à transformer le bien acquis en logements dans un délai de 3 ou 4 ans. Le dispositif devrait s'appliquer jusqu'en 2014.

En revanche, et malgré les différents amendements proposés (et adoptés par le Sénat avant d'être rejetés par l'Assemblée nationale), la loi ne reconduit pas les mesures plus générales relatives aux cessions de biens immobiliers à un organisme HLM, qui permettaient aux particuliers ou aux entreprises de bénéficier, jusqu'au 31 décembre 2011, d'une exonération d'impôt sur les plus-values réalisées ou d'un allègement de cet impôt.

Désormais, seules les cessions de droits de surélévation ou de locaux commerciaux pourront ouvrir droit à ce type d'avantages, sachant que les conditions sont plus strictes et que ces dispositifs ne sont pas réservés, comme exposé plus haut, aux seules ventes à des organismes HLM.

La loi de finances rectificative réforme également la **redevance d'archéologie préventive**. Alors que jusqu'à présent les constructions de logements locatifs sociaux étaient exonérées, désormais seules les opérations portant sur des logements financés en PLAI bénéficieront de cette exonération.

Pour les autres logements sociaux, un tarif réduit est néanmoins prévu.

Cette réforme concernera les demandes d'autorisation d'urbanisme et déclarations préalables déposées à compter du 1^{er} mars 2012.

5 - TVA immobilière

Par une lettre du 4 mai 2011, la Direction de la Législation Fiscale a confirmé à l'USH plusieurs points intéressants, notamment :

- que la TVA supportée par un organisme HLM sur une acquisition de terrain à bâtir mis en réserve était immédiatement déductible ;
- et, par ailleurs, que la TVA déduite sur une étude relative à un projet de construction n'avait pas à être reversée en cas d'abandon du projet de construction, sauf situation frauduleuse.

Foncier - Urbanisme

1 - Autorisations pour travaux sur constructions existantes

Le décret n° 2001-1771 du 5 décembre 2011 apporte des modifications aux formalités à accomplir pour les travaux sur constructions existantes.

Il porte de 20 à 40 mètres carrés la surface hors œuvre brute (SHOB) maximale des constructions existantes soumises à autorisation préalable pour les zones urbaines des communes couvertes par un PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

Au-delà de quarante mètres carrés, les extensions en cause doivent donner lieu à un permis de construire.

2 - Etablissements publics fonciers, établissements publics d'aménagement de l'Etat et Agence foncière et technique de la région parisienne

L'ordonnance n° 2011-1068 du 8 septembre 2011 relative aux établissements publics fonciers, aux établissements publics d'aménagement de l'Etat et à l'Agence foncière et technique de la région parisienne et le **décret n° 2011-1900 du 20 décembre 2011** modifient de façon sensible le régime juridique des EPF et des EPA d'Etat en précisant leurs missions, en généralisant la possibilité, pour eux, de créer des filiales et d'acquérir des participations dans des organismes dont l'objet concourt à la réalisation de leurs missions et en généralisant l'adoption de documents stratégiques de long terme.

Les EPF doivent mettre en place des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain. Ces stratégies contribuent à la réalisation de logements, notamment de logements sociaux, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat.

Les EPA ont pour objet de favoriser l'aménagement et le développement durable de territoires présentant un caractère d'intérêt national et, pour mission principale, de conduire toute action de nature à favoriser l'aménagement, le renouvellement urbain et le développement économique de leur territoire, dans le respect de la diversité des fonctions urbaines, de la mixité sociale dans l'habitat ainsi que de la protection de l'environnement.

3 - Etudes de sécurité publique

Le champ d'application des études de sécurité se trouve modifié par le **décret n° 2011-324 du 24 mars 2011**.

Le seuil de surface hors œuvre nette retenue pour soumettre les opérations d'aménagement à une étude de sécurité passe de 100 000 à 70 000 mètres carrés.

Les opérations de rénovation urbaine initiées par l'ANRU et comportant la démolition d'au moins 500 logements déterminées par arrêté du préfet, ou à Paris du préfet de police, en fonction de leurs incidences sur la protection des personnes et des biens contre les menaces et agressions sont également soumises à étude.

Le contenu des études est également modifié : celles-ci devront dorénavant se prononcer sur l'opportunité d'installer ou non un système de vidéo-protection.

4 - Lotissement

L'**ordonnance n° 2011-1916 du 22 décembre 2011** relative à certaines corrections à apporter au régime des autorisations d'urbanisme modifie, au plus tard au 1 juillet 2012, la définition du lotissement qui concernera, à l'avenir, « la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis ».

A l'exception des divisions énumérées dans un décret en Conseil d'Etat à paraître, toutes les divisions en vue de bâtir entreront donc dans le champ d'application des lotissements dès le premier lot et sans référence à un délai de dix ans.

5 - Résorption de l'habitat insalubre : sort des meubles des occupants évacués

Un chapitre II nouveau est créé dans le titre IV du livre V du CCH par la **loi n° 2011-267 du 14 mars 2011 (art. 124)**. Il est institué une procédure particulière applicable au sort des meubles des occupants d'un immeuble évacué, dans le cadre d'une interdiction définitive d'habiter. Les frais relatifs à l'entreposage des meubles dans un lieu approprié désigné par l'autorité de police ayant ordonné l'évacuation sont à la charge du propriétaire ou de l'exploitant de l'immeuble. Il en est de même des frais de garde desdits meubles jusqu'à l'expiration du délai d'un an dont dispose l'occupant pour les réclamer.

A l'issue de ce délai, les frais de garde des meubles non retirés sont mis à la charge de l'occupant ; à défaut, sur autorisation du juge, ils peuvent être vendus aux enchères publiques ou déclarés abandonnés et détruits, sauf à ce que l'occupant prouve par tout moyen qu'aucune proposition de relogement adaptée à ses besoins ne lui a été faite.

Dans ce cas, les meubles sont conservés aux frais du propriétaire ou de l'exploitant jusqu'au relogement de l'intéressé dans les conditions prévues aux articles L. 521-3-1 ou L. 521-3-2 du CCH.

6 - Surface de plancher

L'**ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011** relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme a fixé le nouveau mode de calcul de la surface de plancher des constructions. Il s'agit d'une définition unique de la surface de plancher qui se substitue à partir du 1er mars 2012 aux anciennes surfaces de référence - surface hors œuvre brute (SHOB) et surface hors œuvre nette (SHON), notamment - qui préexistaient auparavant dans le droit de l'urbanisme, ce qui constitue une simplification bienvenue.

Le **décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011** pris pour l'application de l'ordonnance précise la définition de la surface de plancher et définit la notion d'emprise au sol permettant de déterminer si un projet de construction est soumis à formalité au regard du droit de l'urbanisme (déclaration préalable ou permis de construire). Entrant en vigueur le 1 mars 2012, il détermine les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation afin de faciliter, notamment, la réalisation de travaux d'isolation thermique.

Fonctionnement des organismes

1 - Avances entre organismes d'HLM

L'article L 423-15 du CCH créé par l'**article 128 de la loi n° 2011-525 du 17 mai 2011** de simplification et d'amélioration de la qualité du droit (dite loi Warsmann) autorise un organisme d'HLM à consentir une avance en compte courant à une société d'HLM aux conditions suivantes :

- détention d'au moins 5 % du capital de la société d'HLM par l'organisme prêteur ;
- taux d'intérêt plafonné au taux servi au détenteur d'un livret A majoré au maximum de 1,5 point ;
- déclaration préalable aux ministres chargés du logement et de l'économie (au lieu d'une autorisation pour les SA d'HLM auparavant) ;
- absence d'opposition motivée conjointe des deux ministres dans le délai de 2 mois (le silence des deux ministres vaut donc accord) ;
- information de la CGLLS sur la conclusion et les conditions de l'avance par l'organisme d'HLM prêteur s'il exerce une activité locative et/ou de la SGA s'il exerce une activité d'accession.

La loi a donc assoupli le régime des avances tel qu'il existait auparavant pour les SA d'HLM et l'a élargi à tous les organismes d'HLM.

L'article R 423-1-1 du CCH créé par le **décret n° 2011-1151 du 22 septembre** prévoit que l'organisme doit transmettre :

- la justification de sa participation supérieure à 5 % au capital de la société bénéficiaire de l'avance ;
- une copie du contrat d'avance signé comportant une clause suspensive relative à l'absence d'opposition conjointe des deux ministres, dans lequel figurent le montant, la durée et le taux de rémunération ;
- une note présentant les justifications de l'avance en compte courant consentie, ainsi que ses conséquences financières.

Ce texte précise, du point de vue de l'organisme prêteur, sa capacité à remplir sa mission sociale compte tenu de l'avance et, du point de vue de l'emprunteur, la destination sociale des fonds correspondants et comporte, pour chacun d'entre eux, un état prévisionnel d'activité portant sur une période de trois ans.

Un arrêté doit préciser les modalités de transmission par voie électronique de ces pièces et de la déclaration préalable aux ministres chargés du logement et de l'économie.

2 - Prêts participatifs entre organismes d'HLM

L'article L 423-16 du CCH créé par l'article 131 de la **loi n° 2011-525 du 17 mai 2011** de simplification et d'amélioration de la qualité du droit (dite loi Warsmann) autorise un organisme d'HLM à consentir sur ses ressources disponibles à long terme des prêts participatifs à une ou plusieurs sociétés d'HLM aux conditions suivantes :

- contrôle de la ou des sociétés bénéficiaires au sens de l'article L 233-3 du code de commerce ;
- limitation de la rémunération des prêts : le taux fixe augmenté de la part variable déterminée par le contrat ne peut être supérieur au taux d'intérêt servi au détenteur d'un livret A majoré de 1,5 point ;
- déclaration préalable aux ministres chargés du logement et de l'économie ;
- absence d'opposition motivée conjointe des deux ministres dans le délai de 2 mois ;
- information de la CGLLS de la conclusion et des conditions du prêt par l'organisme d'HLM prêteur s'il exerce une activité locative et/ou, de la SGA s'il exerce une activité d'accession.

L'article R 423-1-2 du CCH, créé par le **décret n° 2011-1151 du 22 septembre 2011** prévoit que l'organisme doit transmettre :

- la justification d'une situation de contrôle définie à l'article L. 233-3 du code de commerce sur la société devant bénéficier du prêt participatif ;
- une copie du contrat de prêt participatif signé comportant une clause suspensive relative à l'absence d'opposition conjointe des deux ministres, dans lequel figurent le montant, la durée et le taux de rémunération ;
- une note présentant les justifications du prêt participatif consenti, ainsi que ses conséquences financières.

Comme pour les avances, ce texte précise du point de vue de l'organisme prêteur, sa capacité à remplir sa mission sociale compte tenu du prêt en cause et, du point de vue de l'emprunteur,

la destination sociale des fonds correspondants et comporte, pour chacun d'entre eux, un état prévisionnel d'activité portant sur une période de trois ans.

Un arrêté précisera les modalités de transmission par voie électronique de ces pièces et de la déclaration préalable aux ministres chargés du logement et de l'économie.

Ces nouvelles possibilités devraient faciliter la coopération financière entre organismes HLM, même si on peut regretter que les OPH ne puissent, pour le moment, bénéficier de ces avances et prêts.

Gestion locative

1 - Attribution

La procédure d'attribution a été remaniée par le **décret n° 2011-176 du 15 février 2011** qui vise également l'optimisation de l'utilisation du contingent préfectoral dont les modalités ont été précisées par l'**arrêté du 10 mars 2011**, modifié par l'**arrêté du 23 septembre 2011**.

Ce décret introduit deux mesures qui complètent le dispositif réglementaire encadrant les décisions prises par les commissions d'attribution de logements locatifs sociaux (CAL) :

- elles ont la possibilité de se prononcer sur l'attribution du logement, en classant les candidats par ordre de priorité, ce qui permet d'anticiper un refus éventuel de l'offre de logement par le bénéficiaire de l'attribution.

Ainsi, dans le cadre de l'examen de trois candidatures, l'attribution sera-t-elle prononcée en faveur du candidat suivant, en cas de refus de celui classé devant lui.

Cette disposition entérine une pratique largement répandue dans les CAL des organismes HLM (article R 441-3 du CCH complété) ;

- lorsqu'elles ont recours, pour l'appréciation des ressources du candidat, à la notion de taux d'effort, les CAL doivent calculer celui-ci selon une méthode définie par l'arrêté du 10 mars 2011 (somme du loyer principal, du loyer des annexes, des charges récupérables et du montant de la contribution du locataire aux travaux d'économies d'énergie diminuée, le cas échéant, de l'aide personnalisée au logement ou des allocations de logement à caractère social ou familial / somme des ressources des personnes qui vivront au foyer au sens de l'article L. 442-12 du CCH).

Cette disposition vise à l'harmonisation des pratiques et à la transparence des attributions (article R 441-3-1 du CCH).

Par ailleurs, le décret est venu encadrer les modalités de mise en œuvre des conventions de réservation de logements sociaux en précisant que le contenu de celles-ci doit être défini, quel qu'en soit le bénéficiaire, suivant les options prévues (réservation sur des logements identifiés

par programme, sur un flux annuel de logements portant sur un ou plusieurs programmes ou sur l'ensemble du patrimoine de logements locatifs du bailleur, ou sur une combinaison de ces deux formules).

Des dispositions particulières ont été prévues pour la convention de réservation signée avec l'Etat qui doit mentionner la nature et les modalités d'échange d'informations nécessaires à la mise en œuvre du contingent préfectoral. Une liste minimale des éléments à prévoir suivant l'option retenue a été fixée par l'arrêté du 10 mars 2011.

A cette occasion, la répartition du taux de 30 % de logements réservés par le préfet aux personnes prioritaires a été précisée afin de permettre à celui-ci de bénéficier d'une plus grande souplesse dans l'exercice de son droit de réservation : la part des logements réservés aux fonctionnaires est de 5 % au plus, ce qui permet d'affecter aux autres personnes prioritaires une part plus importante que les 25 % pratiqués jusqu'alors.

Afin de permettre au préfet de suivre son contingent, le décret précise que le préfet est destinataire de la convocation à toute réunion de la CAL, de son ordre du jour et du procès-verbal des décisions prises lors de la réunion précédente.

On notera également que la procédure d'enregistrement de la demande de logement social a été améliorée par les dispositions du **décret n° 2011-2057 du 30 décembre 2011**. Désormais, sont précisées :

- les obligations d'enregistrement des collecteurs de la PEEC, qui acceptent d'être lieu d'enregistrement : elles sont limitées aux demandes des salariés des entreprises cotisantes ;
- la distinction entre fichiers partagés mis en place sur certains territoires et les fichiers d'enregistrement de la demande, en déclinaison locale du fichier national ;
- les mesures prises en cas de refus de signature de la convention d'organisation du dispositif par un service soumis à l'obligation d'enregistrer les demandes de logement social : le préfet peut fixer par arrêté les modalités de participation de ce service d'enregistrement ;
- les conditions d'accès aux données nominatives par les services de l'Etat qui assurent le suivi des attributions de logements réservés par l'Etat et qui sont chargés de l'exécution des décisions des commissions DALO ainsi que les conditions d'accès des collectivités et EPCI aux fichiers de la demande, selon qu'ils disposent ou non de droit de réservation.

2 - Bail d'habitation : droit au maintien dans les lieux

Dans un important **arrêt n° 10-18.814 en date du 16 juin 2011**, la Cour de cassation, 3ème Chambre civile (confirmant la décision rendue par la Cour d'Appel de Versailles le 23 mars 2010) a reconnu qu'aucun bail n'est perpétuel et qu'aucun texte n'interdit au bailleur HLM de délivrer congé, en application de l'article 1736 du code civil.

Le droit commun du bail résultant du code civil fonde ainsi la faculté de donner congé, car ses dispositions ne sont pas exclues du champ d'application de la location HLM, malgré sa spécificité et les règles qui lui sont propres.

En l'espèce, le bailleur HLM avait délivré congé à ses locataires pour la date d'échéance du bail, au motif, qu'ils bénéficiaient dans la commune d'un pavillon dont ils étaient propriétaires puis les avait assignés aux fins de faire constater la validité du congé et d'obtenir leur expulsion.

Le motif du congé est l'un de ceux édictés à l'article 10 de la loi du 1^{er} septembre 1948 énonçant les hypothèses dans lesquelles la déchéance du droit au maintien dans les lieux est encourue.

On peut donc retenir que le droit au maintien dans les lieux n'est nullement incompatible avec l'envoi d'un congé.

3 - Baux emphytéotiques administratifs

La loi n° 2011-267 du 14 mars 2011 dite LOPPSI 2 (art. 96) prolonge la possibilité de conclure des baux emphytéotiques pour les besoins de la justice, la police ou la gendarmerie nationale jusqu'au 31 décembre 2013.

Le décret n° 2011-2065 du 30 décembre 2011 fixe à un million d'euros hors taxes le montant annuel du loyer au-delà duquel tout projet de bail emphytéotique présenté pour la réalisation des opérations susvisées est soumis à une évaluation préalable.

Une convention conclue entre l'Etat et la collectivité territoriale, le groupement ou l'établissement public propriétaire du bien fixe les modalités de financement de cette évaluation.

Le même texte soumet à des mesures de publicité et de mise en concurrence la passation des baux emphytéotiques mentionnés à l'article L 1311-2 du code général des collectivités territoriales (CGCT) lorsqu'ils sont accompagnés d'une convention non détachable constituant un marché public, une délégation de service public, un contrat de partenariat ou un contrat de concession de travaux publics

4 - DALO

Le décret n° 2011-176 du 15 février 2011 comporte diverses dispositions visant à préciser les règles de désignation des membres de la commission de médiation, la notion de « logement adapté aux besoins et capacités du demandeur », les modalités d'appréciation de la situation du ménage pour les propositions de logement et l'information du demandeur sur les conséquences de son refus d'une proposition au titre du DALO.

Ce texte impacte l'activité des bailleurs car il définit les éléments que doit prendre en compte la commission de médiation lorsqu'elle détermine les caractéristiques du logement à attribuer en urgence au ménage reconnu prioritaire : la taille et la composition du foyer au sens de l'article L 442-12 du CCH, l'état de santé, les aptitudes physiques ou les handicaps des personnes qui vivront au foyer, la localisation des lieux de travail ou d'activité, la disponibilité des moyens de transport, la proximité des équipements et services nécessaires à la personne.

Il est précisé que tout autre élément pertinent propre à la situation personnelle du demandeur ou des personnes composant le foyer peut être pris en compte.

Pour l'organisation du relogement, le préfet et le bailleur désigné doivent tenir compte des besoins et capacités du demandeur à la date à laquelle ils lui proposent un logement, en prenant en considération les changements dans la taille ou la composition du foyer portés à leur connaissance ou survenus postérieurement à la décision de la commission de médiation.

Pour assurer une bonne information du demandeur, la proposition de logement que lui adresse le bailleur désigné pour le loger, précise que l'offre est faite au titre du droit au logement opposable. En outre, son attention est attirée sur les risques de perte du bénéfice de la décision de la commission en cas de refus d'une offre tenant compte de ses besoins et capacités, dans la notification de la décision de la commission de médiation et dans la proposition de logement faite par le bailleur, qui assure la même information à la personne assurant le suivi du demandeur lorsque celui-ci est assisté pour l'exercice du recours DALO.

Pour le demandeur d'hébergement, l'information relative aux conséquences du refus d'une proposition d'accueil non manifestement adaptée à sa situation, est assurée par la commission de médiation et le préfet.

On signalera également la création du Fonds national d'accompagnement vers et dans le logement, par l'article 60 de la loi n° 2011-900 du 29 juillet 2011 de finances rectificative pour 2011 pour le financement d'actions d'accompagnement personnalisé de personnes reconnues prioritaires et auxquelles un logement doit être attribué en urgence, en application du cinquième alinéa du II de l'article L. 441-2-3, et d'actions de gestion locative adaptée de logements destinés à ces personnes, favorisant leur accès à un logement et leur maintien dans le logement. Ce fonds, géré par la CGLLS, est désormais attributaire des astreintes auxquelles l'Etat peut être condamné au titre du DALO.

5 - Logements-foyers et résidences sociales

Décret n° 2011-356 du 30 mars 2011

Le décret rappelle l'obligation de respecter des plafonds de ressources dans les conditions définies par les conventions-types, affiche la faculté ouverte au préfet de réserver des logements dans les logements-foyers, précise les éléments retenus pour définir la part de la redevance qui est seule prise en compte pour le calcul de l'APL. Il précise enfin certaines données relatives au contrat liant le propriétaire et le gestionnaire.

La convention type relative aux foyers prévoit que 90% des ménages entrant dans les lieux doivent respecter les plafonds de ressources PLUS ou PLS lors de l'attribution. Pour celle relative aux résidences sociales, le gestionnaire devra s'engager à hauteur de 75% des entrants sous plafonds PLAI. Le contrôle est effectué une fois l'an sur transmission au préfet par le gestionnaire de données sur le foyer ou la résidence.

Le préfet peut réserver une part des logements dans les foyers et les résidences sociales. « Le pourcentage doit tenir compte des besoins recensés par le plan départemental d'action des personnes défavorisées. » Le pourcentage est laissé à l'appréciation dans chaque convention APL. La convention intègre, en outre, les modalités de gestion de ces réservations et de choix des personnes accueillies.

S'agissant de la redevance versée par l'occupant au gestionnaire, le texte souligne dans la redevance payée par l'occupant, la « part » qui est seule plafonnée pour l'APL. Cette part intègre dans la partie équivalente au loyer un certain nombre de dépenses que l'on retrouve dans la redevance payée, cette fois, par le gestionnaire au propriétaire HLM du foyer. La taxe foncière sur les propriétés bâties est explicitement comprise. Le texte est actualisé par ailleurs, puisqu'il fait référence aux « charges de renouvellement des composants immobilisés », à la suite de la réforme comptable.

La relation propriétaire gestionnaire

En matière de travaux, il est rappelé que c'est le contrat de location passé entre le propriétaire et le gestionnaire qui détermine leurs obligations respectives quant à la maintenance et à l'entretien des locaux loués. Il est prévu, en outre, la tenue d'un carnet d'entretien pour permettre le contrôle de l'exécution des obligations de chacun au titre des articles 606, 1719, 1720 et 1721 du code civil (grosses réparations, gros entretien et maintien en état).

Enfin, deux obligations nouvelles sont créées. D'une part, la convention bipartite de location signée entre le propriétaire et le gestionnaire sera transmise au représentant de l'Etat dans le département avant la signature de la convention APL, ainsi que tous ses avenants successifs. D'autre part, le gestionnaire est dorénavant tenu, chaque année au 15 novembre, de transmettre au préfet ou au délégué divers documents : les ressources des entrants de l'année précédente, les redevances pratiquées, les listes de prestations délivrées dans le logement-foyer ou la résidence sociale, la comptabilité du foyer, le budget prévisionnel pour l'année en cours et les avenants aux conventions bipartites propriétaires gestionnaires, le tout sous peine de sanctions.

Le décret du 30 mars 2011 n'est applicable qu'aux nouvelles conventions APL signées à compter du 2 avril 2011.

6 - Loyer

Décret n° 2011-1191 du 26 septembre 2011

Le dispositif est destiné à accélérer la mise à disposition de logements accessibles aux plus démunis. Lorsque les bailleurs attribuent des logements financés en PLUS à des ménages de niveau PLAI, avec un loyer de niveau PLAI, ils pourront attribuer des logements PLAI à des ménages de niveau de ressources PLUS, avec des loyers de niveau PLUS.

Le décret prévoit une majoration du loyer des logements conventionnés à l'APL, financés en PLAI et occupés ou devant être occupés par des ménages dont les ressources n'excèdent pas celles de niveau PLUS. Dans ce cas, les règles de mixité sociale ne s'appliquent pas. Cette majoration de loyer des logements, dans la limite du loyer maximum correspondant au PLUS, fait l'objet d'un arrêté préfectoral. Les conventions types signées entre les bailleurs HLM ou SEM et l'Etat sont modifiées pour permettre l'application de cette mesure.

7 - Sécurité et vidéo-protection

Loi n° 2011-267 du 14 mars 2011 d'orientation et de programmation pour la performance de la sécurité intérieure (dite « LOPPSI 2 »)

Après un passage devant le Conseil constitutionnel (cf. Décision n° 2011-625 DC du 10 mars 2011), le texte définitif de la loi a été publié au Journal Officiel du 15 mars 2011 (loi n° 2011-267 du 14 mars 2011).

Comptant plus de 140 articles, cette nouvelle loi se justifie par « la nécessité d'offrir aux Français une protection toujours plus importante dans un environnement de plus en plus complexe et instable ». Elle approuve dans un rapport qui lui est annexé les objectifs et les moyens de la sécurité intérieure à l'horizon 2013.

Les principales dispositions intéressant les organismes HLM sont les suivantes :

7-1 Vidéo-protection (art. 17 à 24)

Le terme de « vidéo-protection » remplace celui de « vidéo-surveillance » dans tous les textes législatifs et réglementaires. Il ne s'agit donc plus de « surveiller », mais de « protéger ».

Les dispositions de l'article 10 de la loi n° 95-73 du 21 janvier 1995 d'orientation et de programmation relative à la sécurité (dite loi « Pasqua ») concernant, notamment, la mise en place des dispositifs de vidéo-protection et les modalités de leur autorisation sont modifiées.

Ainsi, la transmission et l'enregistrement d'images prises sur la voie publique par le moyen de la vidéo-protection peuvent être mis en œuvre par les autorités publiques à des fins plus larges que celles existant antérieurement : il peut s'agir, notamment, de la prévention des risques naturels ou technologiques ou du secours aux personnes et de la défense contre l'incendie.

En revanche, le Conseil constitutionnel a déclaré contraire à la Constitution les dispositions visant à permettre l'installation de système de vidéo-protection sur la voie publique par des personnes morales, ainsi que celles permettant le visionnage des images par des opérateurs publics ou privés agissant par convention pour le compte du titulaire de l'autorisation.

Le préfet reste toujours l'autorité compétente pour délivrer les autorisations ; toutefois, si le système comporte des caméras installées sur le territoire de plusieurs communes, l'autorisation est donnée par le préfet du département dans lequel est situé le siège social du demandeur. Les représentants de l'Etat, dans les départements dans lesquels les caméras sont installées, en sont informés.

La Commission nationale informatique et libertés (CNIL) peut désormais, à tout moment, sur demande de la commission départementale de vidéo-protection ou de sa propre initiative, exercer un contrôle visant à s'assurer que le système est utilisé conformément à l'autorisation donnée et au régime juridique dont il relève.

Toute personne intéressée peut saisir la Commission départementale de vidéo-protection ou la CNIL de toutes difficultés tenant au fonctionnement d'un système de vidéo-protection.

Les autorisations d'installations d'un système de vidéo-protection délivrées avant le 1^{er} janvier 2000 expirent le 24 janvier 2012. Celles délivrées entre le 1^{er} janvier 2000 et le 31 décembre 2002 expirent le 24 janvier 2013. Celles délivrées entre le 1^{er} janvier 2003 et le 24 janvier 2006 expirent le 24 janvier 2014.

7-2 Visionnage des images réalisées en vue de la protection des parties communes des immeubles (art. 23)

Les images réalisées en vue de la protection des parties communes des immeubles collectifs à usage d'habitation peuvent être transmises aux services chargés du maintien de l'ordre, lors de circonstances faisant redouter la commission imminente d'une atteinte grave aux biens ou aux personnes (c.f. art. L126-1 du CCH).

La transmission s'effectue en temps réel et est strictement limitée au temps nécessaire à l'intervention des services de police ou de gendarmerie nationale et, le cas échéant, des agents de la police municipale.

La décision de transfert des images est prise par le gestionnaire de l'immeuble. En copropriété, elle est votée à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965. Les conditions et les modalités du transfert font l'objet d'une convention entre le gestionnaire de l'immeuble et le préfet.

La convention est transmise à la Commission départementale de vidéo-protection qui apprécie la pertinence des garanties prévues et en demande, le cas échéant, le renforcement au représentant de l'Etat dans le département.

7-3 Sécurité quotidienne et prévention de la délinquance (art. 44 et 45)

L'article L. 2211-4 (1^{er} alinéa) du code général des collectivités territoriales (CGCT) est complété afin de permettre au maire, chargé d'animer sur le territoire de la commune la politique de prévention de la délinquance et d'en coordonner la mise en œuvre, de convenir avec l'Etat ou « les autres personnes morales intéressées » des modalités nécessaires à la mise en œuvre des actions de prévention de la délinquance.

Les organismes HLM pourraient se compter au nombre de ces personnes.

Par ailleurs, au sein des conseils locaux de sécurité, l'échange d'informations est établi selon des modalités prévues par un règlement intérieur, établi sur proposition des membres des groupes de travail.

7-4 Circulaire du 14 septembre 2011 relative au cadre juridique applicable à l'installation de caméras de vidéo-protection sur la voie publique et dans les lieux ou établissements ouverts au public, d'une part, et dans les lieux non ouverts au public, d'autre part

Les modalités de visionnage des lieux non ouverts au public (parties communes d'immeubles, locaux professionnels..) par des caméras de vidéo-protection sont largement définies et commentées, notamment, quant aux formalités préalables auprès de la CNIL.

7-5 Circulaire du 6 avril 2011 relative aux orientations pour l'emploi des crédits du fonds interministériel de prévention de la délinquance (FIPD)

Cette circulaire aborde, notamment, le financement de la vidéo-protection et les modalités d'attribution des crédits de subvention.

Les bailleurs sociaux (organismes HLM, SEM) peuvent être des porteurs de projets concernés ; il sera tenu compte de la situation financière des intéressés et du taux de vacance des logements.

Les projets relatifs à la sécurisation des parties communes des immeubles collectifs sont éligibles dans la limite des crédits disponibles.

7-6 Circulaire du 28 mars 2011 d'application de la LOPPSI en ce qui concerne la prévention de la délinquance

Les dispositions relatives au développement de la vidéo-protection et à l'amélioration de son efficacité se trouvent explicitées: la circulaire rappelle notamment que les dispositifs de vidéo-protection mis en place dans les parties communes des immeubles d'habitation ne sont pas au nombre de ceux qu'il appartient au préfet d'autoriser. Elle souligne que la loi encadre précisément les conditions dans lesquelles les images des halls d'immeubles d'habitation peuvent être transmises aux services de police ou de gendarmerie, ainsi que le cas échéant, aux services de police municipale.

Les nouveaux rôles de la CNIL et de la commission nationale de vidéo-protection sont également précisés.

Gestion technique

1 - Bâtiment et santé : amiante

Le **décret n° 2011-629 du 3 juin 2011** a renforcé les obligations des propriétaires en matière de protection de la population qui réside, circule ou travaille dans des immeubles bâtis où des matériaux et produits contenant de l'amiante sont présents.

Ces obligations varient en fonction de la catégorie de ces produits et matériaux listés à l'annexe 13-9 du code de la santé publique (liste A, B ou C), en fonction du type d'immeuble et de la localisation des produits et matériaux contenant de l'amiante et suivant la destination de l'immeuble (vente, démolition).

L'attention des bailleurs est attirée sur le fait que désormais, outre la communication de la fiche récapitulative du «dossier technique amiante» (DTA) portant sur les parties communes aux occupants de l'immeuble, le propriétaire devra tenir à leur disposition un dossier «amiante-parties privatives» en les informant des modalités de sa consultation.

En effet, le propriétaire est tenu de réaliser un dossier amiante, spécifique aux parties privatives, contenant le rapport de repérage des matériaux et produits de la liste A, les résultats d'évaluation périodiques de l'état de conservation, des mesures d'empoussièrement et des travaux de retrait ou de confinement ainsi que des mesures conservatoires mises en œuvre. Ce dossier est communiqué aux personnes intervenant sur l'immeuble (une attestation écrite de cette communication doit être conservée par le propriétaire) et aux agents de contrôle.

En outre, il convient de noter que le décret prévoit les modalités de prise en compte des DTA réalisés avant le 5 juin 2011: ils tiennent lieu de « dossier amiante-parties privatives ». S'agissant des parties communes, ils valent uniquement DTA avec liste A ; il est donc nécessaire de faire un repérage complémentaire pour la liste B avant février 2012 dès lors que des travaux sollicitant des matériaux contenant de l'amiante, sont réalisés. En dehors de cette hypothèse, ce repérage complémentaire devra être réalisé au plus tard en 2020.

Des sanctions aux manquements sont prévues (article 3 du décret : contravention de 5ème classe).

Par ailleurs, sont à signaler **deux arrêtés du 19 août 2011** venus préciser les conditions de recherche de plomb dans les peintures.

2 - Détecteurs de fumée

Décret n° 2011-3 du 10 janvier 2011 relatif à l'installation de détecteurs de fumée dans tous les lieux d'habitation :

La loi n° 2010-238 du 9 mars 2010 visant à rendre obligatoire l'installation de détecteurs de fumée dans tous les lieux d'habitation oblige l'occupant d'un logement à installer dans celui-ci «au moins un détecteur de fumée normalisé» (art. L. 129-8 du CCH). Il doit, par ailleurs, veiller à l'entretien et au bon fonctionnement du dispositif. L'obligation doit être respectée dans un délai de cinq ans, au plus, à compter de la publication du décret d'application de la loi. Le décret d'application du 10 janvier 2011 précise que l'obligation doit être remplie avant le 8 mars 2015. Le coût en est estimé entre 15 et 20 euros.

Pour les logements HLM, c'est bien sur l'occupant, donc le locataire ou l'occupant stricto sensu, et non sur le propriétaire que pèse l'obligation de prendre à sa charge l'achat, la pose et l'entretien du dispositif normalisé. Il n'y a pas d'ambiguïté dans le texte sur ce point.

« Art. R. 129-13. - La responsabilité de l'installation et de l'entretien du détecteur de fumée normalisé visé au R. 129-12 incombe à l'occupant du logement. »

L'obligation incombe, en revanche, au propriétaire pour les logements-foyers gérés en direct, les résidences hôtelières à vocation sociale, les logements de fonction et les locations meublées.

C'est enfin au gestionnaire de logement-foyer, lorsqu'il est agréé pour exercer des activités de gestion locative, d'assurer cette installation. Le bailleur a, par ailleurs, une obligation concernant les mesures de sécurité à mettre en œuvre dans les parties communes de l'immeuble pour prévenir le risque d'incendie : il s'agit d'indiquer les consignes à respecter en cas d'incendie et d'éviter la propagation du feu, dans des conditions à préciser dans un arrêté à venir.

Le texte ne prévoit pas de sanction si un détecteur avertisseur autonome de fumée (DAAF) n'est pas posé. Le débiteur de l'obligation d'installation, pour bénéficier de la minoration de prime ou de cotisation que peut prévoir son contrat d'assurance, devra notifier à son assureur la mise en place du dispositif. Un arrêté à venir précisera le contenu de l'attestation à notifier à l'assureur.

Le décret du 10 janvier 2011 précise les mesures techniques d'application : caractéristiques du détecteur et ses conditions d'installation, d'entretien et de remplacement.

Les caractéristiques techniques laissent ouvert le choix d'une alimentation par piles ou sur secteur (avec alimentation de secours dans ce dernier cas), confirment la nécessité d'au moins un détecteur par logement et celle d'un signal sonore « suffisant pour réveiller une personne endormie dans le seul logement où la détection a eu lieu ». Un arrêté est attendu également.

Institutions

1 - Défenseur des droits

La création d'un Défenseur des droits était programmée depuis la révision constitutionnelle de 2008 (c.f. art 71-1 de la Constitution).

La nouvelle entité qui vient d'être instituée par la **loi organique n° 2011-333 du 29 mars 2011** relative au Défenseur des droits constitue la seule autorité administrative indépendante qui soit constitutionnalisée. Elle ne reçoit dans l'exercice de ses fonctions aucune instruction.

Le Défenseur des droits est nommé en Conseil des ministres ; il n'est mis fin à ses fonctions que sur sa demande ou en cas d'empêchement, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat. Son mandat est de six ans non renouvelable.

Le Défenseur des droits est chargé de défendre les droits et libertés dans le cadre des relations avec les administrations de l'Etat, les collectivités territoriales, les établissements publics et les organismes investis d'une mission de service public.

Les organismes HLM sont donc concernés par cette institution nouvelle.

Les fonctions antérieurement exercées par le Médiateur de la République, le Défenseur des enfants, la Haute Autorité de lutte contre les discriminations (HALDE) et la Commission nationale de déontologie de la sécurité sont donc désormais confiées au Défenseur des droits qui leur succède à dater du 1 mai 2011.

Ce regroupement est conforme à l'effort de rationalisation en matière d'autorités administratives indépendantes qu'avait souhaité, dans son rapport, le Comité d'évaluation et de contrôle des politiques publiques (cf. rapport n° 2925 Ass. nationale 28 octobre 2010).

La saisine du Défenseur des droits est gratuite et peut être opérée par toute personne physique ou morale qui s'estime lésée dans ses droits et libertés.

Le Défenseur des droits a un pouvoir de recommandation et de médiation. Il peut également proposer à l'auteur de la réclamation et à la personne mise en cause de conclure une transaction. Il ne peut remettre en cause une décision juridictionnelle.

Depuis le 31 mars 2011, le Défenseur des droits exerce les fonctions du médiateur de la République et lui succède dans ses droits et obligations.

Marchés des organismes HLM

1 - Forme et passation des marchés : extension des procédures de conception - réalisation et de maîtrise d'œuvre

Le décret n° 2011-1000 du 25 août 2011 a ajouté plusieurs dispositions applicables aux marchés et contrats relevant de la commande publique.

1-1 Conception - réalisation

Le décret a modifié l'article 73 du code des marchés publics (CMP) (article 20) et l'article 41-1 du décret du 30 décembre 2005 (article 44) en y introduisant les mêmes dispositions. Celles-ci s'appliquent donc à tous les organismes HLM.

Ce mode opératoire reste très apprécié pour le montage de certaines opérations qui ne serait pas possible autrement et les organismes souhaitent le maintien de ce dispositif conforme à l'article 34 de la directive 2004/18/CE « Marchés publics » du 31 mars 2004 au-delà du 31 décembre 1993.

1-2 Maîtrise d'œuvre

L'article 21 évoque la possibilité de recours à la procédure souple du dialogue compétitif pour des contrats de maîtrise d'œuvre.

Ainsi, lorsque les conditions de recours au dialogue compétitif sont réunies, cette procédure peut être mise en œuvre pour l'attribution d'un marché ou d'un accord-cadre de maîtrise d'œuvre pour la réhabilitation d'un ouvrage ou la réalisation d'un projet urbain ou paysager.

Cette disposition n'est évoquée que dans le cadre du CMP. On peut cependant la considérer comme applicable aux marchés passés dans le cadre de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005, même en l'absence de référence explicite en ce sens.

2 - Règles applicables aux marchés HLM

2-1 Marchés des OPH

L'article 132 de la loi n° 2011-525 du 17 mai 2011 de simplification et d'amélioration de la qualité du droit - dite "Warsmann"- insère un nouvel article L 241-26 au CCH qui soumet dorénavant les marchés passés par les Offices Publics de l'Habitat (OPH) aux dispositions de l'ordonnance n°2005-649 du 6 juin 2005.

Cette disposition visant à assouplir les procédures de marchés passés par les offices d'HLM constitue une réelle simplification en soumettant aux mêmes règles de passation les marchés passés par tous les organismes HLM, quel que soit leur statut juridique.

2-2 Renforcement des mesures de lutte contre le travail dissimulé

La loi n° 2011-525 du 17 mai 2011 de simplification et d'amélioration de la qualité du droit a introduit dans son article 93 une nouvelle clause obligatoire à faire figurer dans les marchés passés par les collectivités publiques pour renforcer le dispositif existant de lutte contre le travail dissimulé qui est, par ailleurs, renforcé.

L'insertion de la clause de pénalité évoquée est dorénavant requise pour les marchés passés par les personnes publiques, donc par les OPH.

Les autres exigences de contrôle et de lutte contre le travail dissimulé concernent l'ensemble des donneurs d'ordre : personnes morales de droit public, personnes physiques ou morales de droit privé et, donc, l'ensemble des organismes d'HLM, publics et privés.

Tous les organismes d'HLM doivent, en conséquence, exiger des cocontractants la production de pièces définies aux articles 18 et suivants du décret d'application n°2005-1742 du 30 décembre 2005 et qui transcrivent les exigences du code du travail en la matière.

2-3 Seuils des marchés

Le décret n° 2011-1853 du 9 décembre 2011 modifie certains seuils du CMP. Il relève, notamment, le seuil de dispense de procédure à 15 000 euros HT.

Aucune référence de ce type ne figure dans l'ordonnance n°2005-649 du 6 juin 2005, ni dans son décret d'application n° 2005-1742 du 30 décembre 2005, auxquels sont soumis, maintenant, tous les organismes d'HLM. Pour eux, le seuil de dispense de procédure avec les mêmes exigences de respect des principes fondamentaux évoqués par l'ordonnance est laissé à l'appréciation du pouvoir adjudicateur qui est libre de décider du seuil à retenir.

Le décret n° 2011-2027 du 29 décembre 2011 modifie les seuils applicables aux marchés et contrats relevant de la commande publique. Il transpose en droit national le règlement (UE) N° 1251/2011 de la Commission européenne du 30 novembre 2011, publié au JOUE du 2 décembre, qui relevait les seuils des procédures à compter du 1^{er} janvier 2012.

Ces seuils s'établissent à :

- 200 000 euros HT pour les marchés et fournitures de services.
- 5 000 000 euros HT pour les marchés de travaux.

Ils concernent les marchés relevant du CMP et ceux de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 à laquelle les organismes d'HLM sont soumis.

Procédures

1 - Contributions à l'aide juridique et à l'indemnisation du fonds des avoués

Création d'une contribution de 35 €

Une contribution de 35 euros a été instaurée par la **loi de finances du 29 juillet 2011** (article 1635 bis Q du CGI) afin de financer les rémunérations versées aux avocats au titre de l'aide juridique.

La contribution est exigible de toute personne qui saisit une juridiction judiciaire ou administrative (avec ou sans avocat) de l'introduction d'une instance non pénale, en matière gracieuse comme contentieuse. Seuls en sont dispensés, les bénéficiaires de l'aide juridictionnelle et l'Etat.

Par conséquent, les organismes HLM sont concernés pour leurs actions contentieuses devant les tribunaux civils et administratifs mais, compte tenu des exclusions prévues par le texte, ils sont dispensés du versement de cette contribution pour les contestations formées dans le cadre des procédures de traitement du surendettement, les procédures soumises au greffier en chef ou au secrétariat d'une juridiction (ex. levée de scellés - article 1316 et suivants du code de procédure civile CPC), les procédures collectives (entreprises en difficultés).

L'organisme HLM doit justifier qu'il a acquitté la contribution lors de la saisine du juge par l'apposition d'un timbre fiscal sur l'acte par lequel il saisit le juge (assignation, requête, déclaration au greffe ou requête conjointe).

Il pourra en récupérer le coût auprès du défendeur si celui-ci succombe à l'instance car la contribution fait partie des dépens (article 695,1° du CPC pour les actions en matière civile, commerciale, prud'homale et article R. 761-1 du code de la justice administrative (CJA) pour les actions en matière administrative).

Création d'un droit de 150 €

Afin de financer l'indemnisation des avoués dont le statut a été supprimé, l'article 54 de la loi n° 2009-1674 du 30 décembre 2009 (article 1635 bis P du CGI) a créé un droit de 150 € applicable au procès en appel lorsque le ministère d'avocat est obligatoire. Son application a été précisée par le **décret n° 2011-1202 du 28 septembre 2011** et sa **circulaire d'application du 30 septembre 2011**.

Ce droit est dû par toutes les parties à l'appel, appelant et intimé, chacune devant s'en acquitter par l'intermédiaire de son avocat, soit par voie de timbres mobiles, soit par voie électronique.

Comme pour la contribution à l'aide juridique, le juge peut mettre ce droit à la charge de la partie perdante, au titre des dépens.

L'acquiescement de la contribution, comme celui du droit de 150 €, conditionne la recevabilité de la demande.

L'attention des organismes HLM est attirée sur le fait qu'en procédure d'appel avec représentation obligatoire, l'acquiescement de la contribution à l'aide juridique et celui du droit de 150 € se cumulent.

2 - Reprise des locaux abandonnés

La loi n° 2010-1609 du 22 décembre 2010 a institué un cadre juridique pour favoriser la reprise d'un logement abandonné par son locataire (article 14-1 de la loi du 6 juillet 1989) dont les modalités ont été précisées par le décret n° 2011-945 du 10 août 2011. La loi n° 2011-1862 du 13 décembre 2011 est venue préciser les conditions dans lesquelles le juge statue sur le sort des meubles laissés sur place.

Ce dispositif simple permet au bailleur, après mise en demeure et constat d'abandon effectués par actes d'huissier, de saisir le juge et d'obtenir par une seule requête qu'il tranche sur la résiliation du bail, la reprise des lieux, le sort des meubles sans valeur ainsi que le paiement des arriérés de loyer ou autres sommes dues au titre du contrat de bail.

La procédure se veut rapide car le juge se prononce par ordonnance, sans débat préalable.

Cette procédure offre une alternative à la procédure d'expulsion longue et complexe et évite les débats sur le fonds puisque le juge statue en tenant compte des pièces justificatives qui lui sont apportées.

Le locataire qui souhaite contester l'abandon dispose d'un droit d'opposition dans le délai d'un mois suivant la signification de l'ordonnance, par déclaration remise ou adressée au greffe. Faute de quoi, l'ordonnance produit les effets d'un jugement passé en force de chose jugée et permet au bailleur de récupérer son logement.

3 - Surendettement

Le contentieux du surendettement qui relevait auparavant du juge de l'exécution est transféré au juge d'instance à compter du 1^{er} septembre 2011 par le décret n° 2011-741 du 28 juin 2011.