

UNPI

UNION NATIONALE DE LA PROPRIETE IMMOBILIERE

Les commissions où siègent les Chambres UNPI

Novembre 2013

Si, au **plan européen**, l'UNPI est membre du Forum européen du logement, experte au secrétariat de l'Intergroupe logement au Parlement européen et membre de l'UIPI (Union internationale de la propriété immobilière), au plan national, elle est présente dans toutes les instances qui traitent du logement : CNC (Commission nationale de concertation), CNC (Conseil national de la construction), CNH (Conseil national de l'habitat) et ses groupes de travail, Conseil d'administration de l'Anah où le président Jean Perrin vient d'être réélu au poste de vice-président, Commission relative à la copropriété, Comité de suivi de la mise en œuvre du DALO, Comité stratégique du Plan bâtiment Grenelle, Qualitel (association pour la qualité du logement), Clameur (observatoire des loyers du parc privé)...

Au **plan local**, les Chambres UNPI assurent, grâce à leurs administrateurs, salariés et bénévoles, la représentation de leurs adhérents dans tous les conseils, comités, commissions et groupes de travail dans lesquels la propriété immobilière est consultée et, ceci, à de nombreux échelons : régional, départemental, intercommunal...

Nous dressons ci-après un premier inventaire non exhaustif des différentes instances concernées.

SOMMAIRE

ÉCHELON NATIONAL

p. 2

Conseil économique, social et environnemental régional (CESER)
Comité régional de l'habitat

ÉCHELON DÉPARTEMENTAL

p. 2 à 5

Commission de conciliation des baux d'habitation
Commission de conciliation des baux commerciaux
Comité de pilotage du fonds de solidarité logement (FSL)
Commission Droit au logement opposable (DALO)
Commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX)
Commission spécialisée de lutte contre l'habitat indigne du Conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques (Coderst)
Commission consultative départementale plénière sécurité et handicapé et sous-commission départementale pour l'accessibilité des personnes handicapées dans les ERP
Commission administrative des impôts
Commission départementale des impôts directs locaux et des valeurs locatives des locaux professionnels
Commission départementale de l'action touristique – Classement des meublés saisonniers, restaurants, campings
Comité départemental de pilotage du plan de rénovation énergétique de l'habitat (PREH)

ÉCHELON DÉPARTEMENTAL ET/OU INTERCOMMUNAL

p. 5

Commission locale d'amélioration de l'habitat (CLAH)
Conseil de développement métropolitain ou CODEV

COMITÉS OU COMMISSIONS SPÉCIFIQUES LOCALEMENT

p. 6

Groupe de travail « Enjeux fonciers patrimoniaux » autour de RFF et GPSO
Commission technique de l'opération de ravalement des façades...
Comité de pilotage « un chez soi d'abord »
Comité de pilotage « Observatoire local des loyers »

1 ÉCHELON RÉGIONAL

Conseil économique, social et environnemental régional (CESER)

Assemblée consultative auprès du Conseil régional (créée par la loi n° 72-619 du 5 juillet 1972), le CESER est composé de membres issus des secteurs socio-professionnels les plus représentatifs d'une région répartis en différents collèges. Il constitue, de par sa composition, une image de la société civile.

Les membres de cette assemblée expriment les préoccupations, les attentes des différents groupes sociaux qu'ils représentent dans différentes commissions (aménagement du territoire, activités économiques...). Par leurs apports et leurs recommandations, ils contribuent à enrichir les travaux du CESER qui n'expriment pas la simple addition d'intérêts particuliers, mais tendent à mettre en avant la notion d'intérêt général. Les CESER sont actuellement en renouvellement.

Comité régional de l'habitat

En cohérence avec le nouveau partage des responsabilités lié à l'instauration de la délégation de compétences pour l'attribution des aides à la pierre, la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 a créé un dispositif de concertation : le comité régional de l'habitat.

Ce comité émet un avis, notamment sur la satisfaction des besoins en logement des différentes catégories de population, les orientations de la politique de l'habitat dans la région, la programmation des différentes aides publiques au logement et la coordination des financements (État, Anah, collectivités territoriales, employeurs). Il est également consulté sur la répartition des crédits entre les communautés

d'agglomération et les départements délégataires en matière de logement, sur les projets de Programmes locaux de l'habitat, les Plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées et éventuellement d'autres projets. Cette instance est actuellement consultée pour donner son avis sur les adaptations du dispositif d'investissement Duflot (révision du zonage dit « A/B/C »).

2 ÉCHELON DÉPARTEMENTAL

Commission de conciliation des baux d'habitation

Il existe à la Préfecture de chaque département une commission départementale de conciliation qui apporte des solutions aux litiges entre bailleurs et locataires (décret n° 2001-653 du 19 juillet 2001 pris pour l'application de l'article 20 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989).

Celle-ci est compétente notamment en matière de réévaluation de loyer au titre de l'article 17c de la loi du 6 juillet 1989 (loyer manifestement sous-évalué), pour les litiges concernant les charges, l'état des lieux, les réparations locatives, le dépôt de garantie et la décence du logement.

Elle est saisie par le bailleur ou le locataire et entend les parties, s'efforce de les concilier et émet un avis qui doit être rendu dans un délai de deux mois maximum à compter de la réception par le secrétariat de la lettre de saisine pour les litiges relatifs au loyer (fixation du loyer réévalué lors du renouvellement du bail). En cas de conciliation totale ou partielle, elle constate cette conciliation qui fait l'objet d'un document de conciliation. Lorsque la conciliation est partielle, ce document précise les points de désaccord et, en cas de non-conciliation l'avis comporte l'exposé du différend, la position

des parties et le cas échéant la position de la commission. La compétence de cette commission sera notablement élargie par la loi ALUR.

Commission de conciliation des baux commerciaux

Prévue par l'article L. 145-35 du Code de commerce, elle a pour objectif de favoriser la concertation entre bailleurs et locataires exclusivement en cas de désaccord sur la fixation du montant du loyer lors du renouvellement du bail.

La commission départementale de conciliation est composée de bailleurs et de locataires en nombre égal, d'une part, et de personnes qualifiées, d'autre part.

Sa présidence est assurée par une des personnes qualifiées désignée par le Préfet.

La commission peut être saisie à tout moment par l'une ou l'autre des parties à compter de la notification, soit du congé avec offre de renouvellement du bail délivré par le bailleur, soit de la demande en renouvellement du bail faite par le locataire.

En cas de conciliation, un acte en constatant les termes est signé en séance par les parties et contresigné par le Président de la commission.

À défaut de conciliation, la commission émet un avis qui fait apparaître les points essentiels du désaccord des parties et la proposition motivée de la commission concernant la variation du loyer. Si le juge est saisi parallèlement à la commission, il ne peut statuer tant que cet avis n'est pas rendu.

Comité de pilotage du fonds de solidarité logement (FSL)

La loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales place le FSL sous l'autorité du département, qui assure

majoritairement son financement depuis le 1^{er} janvier 2005.

Le FSL accorde des aides financières aux personnes et aux familles en difficulté.

Les aides accordées sont attribuées pour favoriser l'accès à un logement locatif et le maintien dans un logement locatif.

Des représentants des propriétaires sont présents au comité de pilotage ainsi qu'à la commission technique d'attribution du FSL.

Les autres membres sont principalement les représentants du Conseil général, des HLM, la CAF et les représentants des locataires. Ponctuellement, la Banque de France est amenée à siéger (cas de surendettement).

Commission Droit au logement opposable (DALO)

Le droit au logement opposable a été instauré par la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007. Il vise à garantir dans les conditions précisées par les textes en vigueur le droit à un logement décent et indépendant, à toute personne qui n'est pas en mesure d'y accéder par ses propres moyens ou de s'y maintenir.

Il s'exerce par un recours amiable devant une commission de médiation instituée dans chaque département. La commission de médiation se prononce sur le caractère prioritaire de la demande et l'urgence qu'il y a à attribuer un logement au requérant et désigne au préfet les personnes qu'il convient de reloger. Si la personne n'a pas obtenu de proposition de logement adaptée dans un délai de trois mois ou de six mois après la décision de la commission (selon les départements), elle peut introduire un recours contentieux devant le tribunal administratif.

La commission est composée de membres représentants la Préfecture, la direction départementale de la cohésion sociale, le Conseil général, l'association départementale

des maires, le groupement départemental HLM, la confédération nationale du logement, l'UNPI, la Fédération nationale des associations d'accueil et de réinsertion sociale...

Commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX)

La loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (ENL) a institué les CCAPEX, mais leur mise en place n'a été rendue obligatoire qu'en 2010.

L'objet de cette commission est de rapprocher l'intervention de toutes les instances susceptibles de venir en aide au locataire en difficulté et de permettre un traitement global de l'impayé : de l'apparition de celui-ci jusqu'au stade final du relogement, de l'hébergement ou de l'éventuel concours de la force publique. Son rôle est de mieux articuler les actions préventives et les aides des FSL avec les décisions prises en matière d'expulsion des ménages et, dans un souci d'efficacité, d'éviter les multiples instructions des mêmes dossiers par les partenaires et de favoriser un examen commun de la situation des ménages pour une décision partagée.

Des représentants de l'UNPI siègent dans les CCAPEX.

Commission spécialisée de lutte contre l'habitat indigne du Conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques (Coderst)

À l'échelle d'un département, la commission de lutte contre l'habitat indigne est l'organisme principal chargé d'agir pour lutter contre cette forme d'habitat. Cette commission joue le rôle

d'un guichet unique des signalements de situations d'habitat potentiellement indigne. Il s'agit d'une commission spécialisée du Coderst (Conseil de l'Environnement et des Risques sanitaires et technologiques).

Elle est constituée de plusieurs acteurs locaux : Direction départementale des territoires, direction départementale de la cohésion sociale, représentant de professionnels du bâtiment, médecin, représentant des propriétaires, architecte, Agence régionale de santé (ARS), service communal d'hygiène et de santé de la ville (SCHS)... Elle est présidée par le Préfet ou son représentant.

Elle prend connaissance des rapports rédigés par les services de l'ARS et du SCHS puis, entend propriétaires et locataires. Elle délibère ensuite sur les projets d'arrêtés proposés et se prononce ensuite sur le caractère insalubre rémissible ou irrémédiable des logements, sur la prescription de travaux et leurs délais pour les réaliser et rappelle aux propriétaires l'obligation qui leur est faite de reloger temporairement les occupants pendant la durée des travaux.

Commission consultative départementale plénière sécurité et handicapé et sous-commission départementale pour l'accessibilité des personnes handicapées dans les ERP

C'est une instance collégiale avec notamment un représentant de l'Etat qui assure la Présidence, un représentant des galeries commerçantes, des hôtels, des propriétaires bailleurs et des associations de personnes handicapées. Elle est consultée pour avis par le Préfet lors des demandes d'autorisation et de dérogation en matière de travaux. Consultative, elle est à la fois le conseiller technique de l'autorité administrative et des requérants (demandeurs).

Commission administrative des impôts

Cette instance dénommée aussi commission départementale de conciliation sur la valeur vénale des biens dont l'estimation est contestée ou de conciliation des services fiscaux pour les contribuables est codifiée à l'article 1653 A du Code général des impôts.

L'administration des impôts, qui est en droit de rectifier le prix ou l'évaluation d'un bien ayant servi de base à la perception d'une imposition dès lors que ce prix ou cette évaluation paraît inférieur à la valeur vénale réelle du bien transmis ou désigné dans les actes ou déclarations, est également tenue d'apporter la preuve de l'insuffisance du prix exprimé et de l'évaluation fournie dans les actes ou déclarations. Il lui appartient donc d'établir la valeur vénale du bien en indiquant, dans sa proposition de rectification, les éléments de comparaison ou les méthodes d'évaluation retenues selon la nature du bien qui justifie le rehaussement envisagé.

En cas de désaccord sur cette valeur, la commission départementale de conciliation peut être saisie à l'initiative de l'une ou l'autre des parties au litige (décret n° 48-1986 du 9 décembre 1948, loi n° 69-1168 du 26 décembre 1969 et loi n° 81-1160 du 30 décembre 1981). Concrètement, la commission formule un avis relatif à la détermination de la valeur vénale réelle devant servir de base à la perception de l'impôt ou d'un droit d'enregistrement. Cet avis bien que consultatif est en général suivi.

Commission départementale des impôts directs locaux et des valeurs locatives des locaux professionnels

La loi n° 90-669 du 30 juillet 1990 a posé le principe d'une révision générale des évalua-

tions cadastrales. L'article 47 de cette même loi ayant renvoyé à une loi ultérieure cette révision soumise au contrôle d'une commission, ladite commission ne se serait encore jamais réunie car il n'y a pas eu de mise en œuvre de la révision des évaluations cadastrales, sauf la révision annuelle codifiée au CGI mais qui n'appelle pas soumission à la commission. Mais cette absence de réunion de la commission pourrait évoluer en raison de la révision des valeurs locatives des locaux professionnels et commerciaux, lancée par la loi de finances rectificative n° 2010-1658 du 29 décembre 2010, en cours de mise en œuvre.

Commission départementale de l'action touristique – Classement des meublés saisonniers, restaurants, campings

Cette commission est chargée d'émettre un avis au préfet notamment en matière de classement, d'agrément et d'homologation, pour la délivrance d'autorisations administratives ainsi que sur les demandes d'autorisation d'exploitation commerciale d'établissements hôteliers (art. D 122-32 du Code du tourisme). Des représentants des loueurs de meublés saisonniers y siègent. Toutefois, cette commission serait tombée en désuétude dans certains départements depuis que le classement des meublés est dévolu à des organismes spécialisés.

Comité départemental de pilotage du plan de rénovation énergétique de l'habitat (PREH)

Nouveau né, ce comité a pour objet d'accompagner, au niveau local, la mise en œuvre du

plan de rénovation énergétique de l'habitat (500 000 logements rénovés à l'horizon 2017) conformément à la circulaire interministérielle du ministre de l'Égalité des territoires et du Logement et du ministre de l'Écologie, du développement durable et de l'énergie du 22 juillet 2013. Le préfet de département est chargé de piloter ce dispositif avec tous les acteurs de l'habitat. Les 1^{ères} réunions de septembre 2013 ont porté sur l'organisation des points d'information et de conseil, le contrat local d'engagement (parc privé), les mesures pour le parc public, la mobilisation des professionnels, le repérage des ménages en difficulté et la campagne de communication à relayer.

3 ÉCHELON DÉPARTEMENTAL ET/OU INTERCOMMUNAL

Commission locale d'amélioration de l'habitat (CLAH)

Conformément à l'article R. 321-10 du Code de la construction et de l'habitation, dans chaque département, une commission locale d'amélioration de l'habitat est consultée, dans son ressort territorial, sur :

- le programme d'actions établi par le délégué de l'Agence nationale de l'habitat dans le département, dans le cadre défini par le règlement général de l'agence ;
- le rapport annuel d'activité établi par le délégué de l'agence dans le département avant transmission au délégué de l'agence dans la région ;
- toute convention intéressant l'amélioration de l'habitat et engageant l'agence ;
- les demandes de subvention, pour lesquelles le règlement intérieur prévoit que l'avis de la commission est requis ;

- les décisions de retrait et de reversement prises et les recours gracieux.

Elle est destinataire, au moins une fois par an, d'un état récapitulatif des décisions d'attribution ou de rejet prononcées par le délégué de l'agence.

La commission est composée du délégué de l'agence dans le département ou son représentant, du trésorier-payeur général ou son représentant, d'un représentant des propriétaires, d'un représentant des locataires, d'une personne qualifiée pour ses compétences dans le domaine du logement, d'une personne qualifiée pour ses compétences dans le domaine social et de deux représentants des associés collecteurs de l'Union d'économie sociale du logement.

En tant que délégataires des aides à la pierre, les Établissements publics de coopération intercommunale (métropole, communauté urbaine ou d'agglomération...) peuvent, au même titre que le Conseil général d'un département, instaurer une CLAH. On en trouve donc parfois plusieurs par département.

Conseil de développement métropolitain ou CODEV

Issue de la loi Voynet sur l'aménagement et le développement durable du territoire du 25 juin 1999, cette instance remplit une fonction consultative auprès du Conseil communautaire des agglomérations ou pays. Elle est représentative des milieux économiques, sociaux, culturels et associatifs de ces regroupements et a compétence pour traiter toute question relative à leur développement. Par exemple, à Toulouse, elle a été mise en place en 2002 par le SMEAT (syndicat mixte d'études de l'agglomération toulousaine) et vient d'être redynamisée par la Communauté urbaine.

4 COMITÉS OU COMMISSIONS SPÉCIFIQUES LOCALEMENT

Groupe de travail « Enjeux fonciers patrimoniaux » autour de RFF et GPSO

Qui réunit les personnes compétentes et les associations concernées par l'implantation de la future ligne à grande vitesse dans le sud-ouest. Un représentant de l'UNPI 47 y siège.

Commission technique de l'opération de ravalement des façades...

Les communes peuvent subventionner les travaux de ravalement des façades rendus obligatoires dans le cadre d'un secteur sauvegardé ou d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat. En plus de l'examen des dossiers par les services de la Ville et de l'architecte des bâtiments de France, une commission municipale spécialement dédiée peut être instituée. Elle est chargée du contrôle de la bonne distribution des aides et de la qualité des opérations subventionnées. De telles commissions existent dans de nombreuses municipalités même si dans certaines, elles ne se sont pas réunies depuis plusieurs années. La Chambre UNPI locale y est, en général, représentée.

Comité de pilotage « un chez soi d'abord »

Autorisé par un arrêté ministériel d'avril 2011, ce dispositif expérimental d'insertion par le logement (à destination des personnes sans-abri souffrant de troubles psychiatriques), en vigueur dans les métropoles de Paris, Marseille, Lille et Toulouse, réunit des représentants de l'administration, des collectivités locales, des bailleurs publics et privés, établissements de santé, monde associatif et personnes qualifiées. En Haute-Garonne, un constat est apparu dès 2012 : seuls les bailleurs privés via le Pact31 avaient répondu positivement à l'appel des animateurs de ce dispositif, en proposant 40 logements dans le cadre d'une intermédiation locative.

Comité de pilotage « Observatoire local des loyers »

Fin 2012, le ministère de l'Égalité des Territoires et du Logement a décidé de créer un réseau d'observatoires des loyers, comprenant 18 sites pilotes, pour une meilleure connaissance de la réalité des marchés locaux. Localement, des comités de pilotage ont été instaurés à l'initiative des animateurs (Agence d'urbanisme, ADIL...) et l'UNPI a demandé aux chambres de propriétaires de participer à leurs différentes réunions. Y sont représentées les communautés urbaines ou d'agglomération ou de communes ainsi que les fédérations professionnelles (FNAIM, UNIS, FPI, ADIL, CILEO, CAF, CCI...). Outre le découpage territorial d'observation et les informations à collecter, ces comités définissent les finalités, les modalités du calendrier et le financement des observatoires.