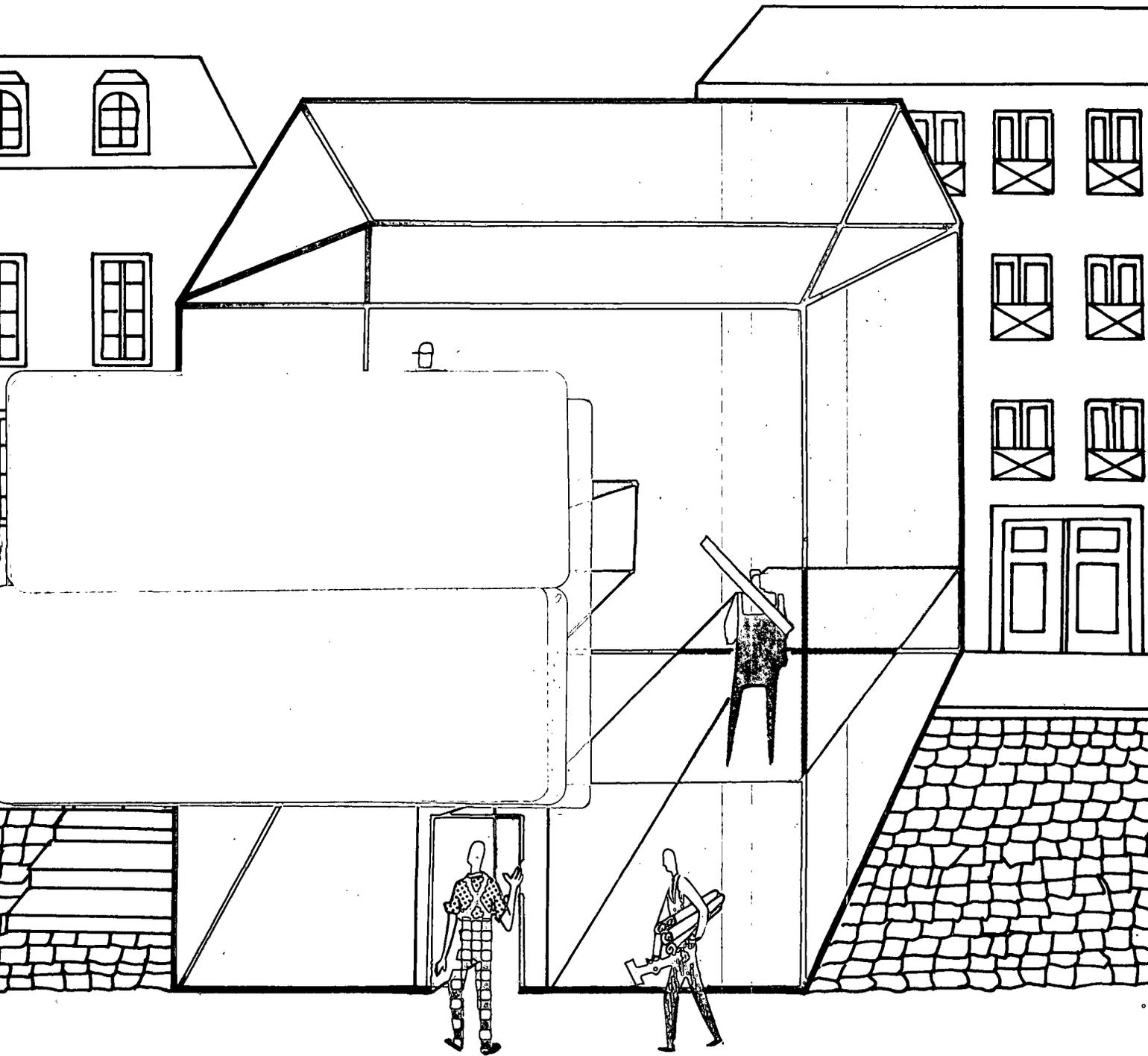


LE LANGAGE DE L'ENTRETIEN ET DE L'AMELIORATION



n°49

études statistiques
sur la construction
et l'équipement

1978

REPUBLIQUE FRANCAISE

Ministère de l'Environnement
et du Cadre de Vie

**ETUDES
STATISTIQUES
SUR
LA
CONSTRUCTION
ET
L'EQUIPEMENT
N° 49**

Bulletin rédigé par le Service des Statistiques et des
Etudes Economiques de la Direction des Affaires
Economiques et Internationales - 34, rue de la Fédération
- 75015 Paris. Tél. 577-30-10 poste 46-47.

Edité par :

LA DOCUMENTATION FRANCAISE
29-31, quai Voltaire, 75340 PARIS CEDEX 07
TEL 261.50.10
TELEX : 204826 DOCFRAN PARIS

Le numéro : 20 F.

L'abonnement (10 numéros) : France et étranger : 180 F.

Abonnement groupé avec **Statistiques de la Construction** 250 F.

Titre de paiement libellé au nom de M. le Régisseur des Recettes, C.C.P. Paris 9060-98 joint à la commande adressée à :

LA DOCUMENTATION FRANCAISE
29-31, quai Voltaire, 75340 PARIS CEDEX 07

Bureaux de vente :
29, quai Voltaire - 75340 PARIS CEDEX 07
165, rue Garibaldi - 69401 LYON CEDEX 03

**MINISTERE DE L'ENVIRONNEMENT ET DU CADRE DE VIE
DIRECTION DES AFFAIRES ECONOMIQUES ET INTERNATIONALES**

**LE LANGAGE
DE L'ENTRETIEN ET DE L'AMELIORATION
DES BATIMENTS EXISTANTS**

SOMMAIRE

Avant-propos 4

Première partie : LEXIQUE ALPHABETIQUE 5

Deuxième partie : LEXIQUE THEMATIQUE 21

I — Le domaine de l'entretien-amélioration 23

II — Les interventions sur le patrimoine 29

III — Les intervenants 43

IV — Le financement 51

V — Termes divers 53

AVANT PROPOS

Dans le cadre des travaux du Conseil National de la Statistique et avec l'appui du Service des Statistiques et des Etudes Economiques de la D.B.T.P.C., le groupe «Construction – Equipement – Logement» constituait en 1977 des groupes de travail pour approfondir certains aspects de l'information économique concernant les travaux d'entretien et d'amélioration de l'habitat existant.

Dans le domaine de la terminologie, un important travail a été effectué. A partir de nomenclatures et des concepts en vigueur dans le langage actuel ou employés par les organismes traitant de l'entretien et de l'amélioration, des définitions visant à améliorer le système d'information ont été retenues en procédant à leur harmonisation et à la standardisation des concepts. Dans cette optique, le vocabulaire de l'entretien et de l'amélioration a été réduit en recommandant de ne pas employer de termes pouvant prêter à équivoque sur la nature des travaux qu'ils représentent, et de limiter l'usage des termes évidemment synonymes.

La vocation d'un tel document est de devenir, pour toutes les personnes intéressées par les problèmes d'entretien et d'amélioration de l'habitat, un dictionnaire de référence.

Ce document comporte deux parties : une partie alphabétique et une partie thématique.

– La première partie consiste en un lexique alphabétique des termes utilisés. Le lecteur retrouvera dans cet index tous les termes définis quel que soit leur thème ;

– La deuxième partie, dégage les grands thèmes de l'entretien et de l'amélioration et précise la signification des termes utilisés en les replaçant dans leur contexte.

Ce rapport a été mis au point par un groupe de travail composé d'experts de l'administration et du secteur privé et animé par le Bureau d'information et de prévisions économiques (BIPE).

Première partie LEXIQUE ALPHABETIQUE

Cette première partie comporte les définitions des termes caractérisant le domaine de l'entretien et de l'amélioration.

Ces définitions sont complétées par les références bibliographiques des termes étudiés incluant les autres définitions en usage et les utilisations statistiques actuelles.

Pour chacun de ces termes, un renvoi est fait à la page du lexique thématique où figurent les réflexions du groupe qui l'ont conduit à retenir la définition adoptée.

Les définitions préconisées par le groupe sont en caractères romains tandis que les références figurent en italiques.

AMELIORATION (travaux d') :

Travaux effectués sur des ouvrages existants, qui sans changer leur usage, offrent des prestations nouvelles et/ou de niveau supérieur pour l'utilisateur.

(cf. page 32)

- Rapport S. Nora (*L'amélioration de l'habitat ancien* par S. Nora et B. Eveno, décembre 1975) :
Acception très vague et générale, qui implique simplement l'apport d'un « mieux », le passage d'un « moins » à un « plus ». Concrètement, le contenu de l'amélioration est par définition contingent, variable selon les immeubles, selon les époques, selon les mœurs.
- Enquête annuelle d'entreprise (réalisée par la Direction du Bâtiment, des Travaux Publics et de la Conjoncture au sein du Ministère de l'Environnement et du Cadre de Vie).
Travaux concernant des ouvrages existants, déjà utilisés, en améliorant le service rendu.
- Service des Statistiques et des Etudes Economiques, de la Direction du Bâtiment, des Travaux Publics et de la Conjoncture au sein du Ministère de l'Environnement et du Cadre de Vie (SSEE-DBTPC) – L'information économique sur les travaux d'entretien et d'amélioration de l'habitat existant :
Il s'agit de tous les travaux effectués sur des constructions existantes qui, sans modifier leur utilisation, permettent d'obtenir un niveau de service supérieur pour l'utilisateur.

A.N.A.H. :

Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat.

(cf. page 43)

ANNEXES :

Locaux liés au logement mais non directement destinés à l'habitation.

(cf. page 23)

ANNEXES COMMUNES :

Elles desservent l'ensemble des logements (entrées, couloirs et accès communs)

(cf. page 23)

ANNEXES PRIVATIVES :

Elles sont liées à un seul logement (cave, cellier, parking, balcon, loggia ...)

(cf. page 23)

A.P.L. :

Aide personnalisée au logement.

(cf. page 51)

A.R.I.M. :

Association de Restauration Immobilière.

(cf. page 44)

A.R.U. :

Association de Restauration Urbaine.

(cf. page 44)

BATIMENT :

Toute construction servant d'abri ou de logement.
(cf. page 23)

BATIMENTS (AUTRES) :

Ensemble des locaux à usage autre qu'habitation.
(cf. pages 23 et 27)

BONIFICATION D'INTERETS :

Aide pouvant être apportée par l'Etat à l'emprunteur, consistant dans la prise en charge par l'Etat de tout ou partie des intérêts versés par l'emprunteur au prêteur.
(cf. page 51)

BRICOLAGE :

Tout travail de bâtiment non rémunéré, effectué en dehors du cadre professionnel.
(cf. page 38)

C.A.L.—P.A.C.T. :

Centre d'Amélioration du Logement.
(cf. page 48)

C.D.H.R. :

Comité Départemental d'Habitat Rural.
(cf. page 45)

CETICA :

Centre de Travaux Immobiliers de Conservation et d'Aménagement.
(cf. page 45)

COLLECTIF :

Immeuble comprenant au moins deux logements.
(cf. page 25)

CONFORTATIFS (TRAVAUX) :

Travaux destinés à empêcher l'écroulement d'un immeuble. Ces travaux présentent la particularité de ne pas pouvoir être exécutés sur les immeubles frappés d'alignement, sauf dérogation accordée par les autorités compétentes.
(cf. page 35)

CONSERVATION :

- technique : dépose d'un ouvrage (ou d'une partie d'ouvrage) pour un réemploi ultérieur, sans modification de l'ouvrage lui-même ;
- synonyme de travaux conservatoires.
(cf. page 36)

CONSERVATOIRES (TRAVAUX)

- travaux destinés à permettre des modifications ou des adjonctions futures (sur un bâtiment neuf) ;
- travaux réalisés pour éviter les risques éventuels de dégradation d'un ouvrage (ou partie d'ouvrage).
(cf. page 35)

CONSTRUCTIONS ANCIENNES :

Achevées avant le 1er septembre 1948.
(cf. page 24)

CONSTRUCTIONS EXISTANTES :

Ensemble des constructions anciennes, récentes et neuves
(cf. page 24)

CONSTRUCTIONS NEUVES :

Ensemble de constructions n'ayant jamais été occupées, disponibles pour la vente ou pour la location.

CONSTRUCTIONS RECENTES :

Achevées après le 1er septembre 1948, déjà occupées ou ayant été occupées.
(cf. page 24)

CURETAGE :

Libération d'espace dans le dessein, soit de supprimer des constructions inesthétiques, soit de lutter contre l'insalubrité.
(cf. page 40)

DEDUCTION FISCALE :

Faculté de déduire du revenu imposable, sous certaines conditions, le montant des travaux d'entretien et d'amélioration et/ou celui des intérêts des dettes contractées pour les — dits travaux.
(cf. page 51)

DEGRADATION :

Détérioration d'une construction ou d'un ouvrage par défaut d'entretien.
(cf. page 31)

DEPANNAGE :

Réparation d'urgence, provisoire ou définitive.
(cf. page 36)

DOMAINE BATI :

Ensemble des constructions, hors génie civil, entièrement achevées, destinées aussi bien à l'habitation qu'à d'autres usages.
(cf. page 23)

- Service des Statistiques et des Etudes Economiques de la Direction du Bâtiment des Travaux Publics et de la Conjoncture au sein du Ministère de l'Environnement et du Cadre de Vie.
(SSEE-DBTPC) — L'information économique sur les travaux d'entretien et d'amélioration de l'habitat existant :
Ensemble des constructions de superstructures entièrement achevées, destinées aussi bien à l'habitation qu'à d'autres usages (bureaux, commerces, équipements collectifs ...).

DOMAINE ENTRETENU :

Partie du domaine bâti faisant l'objet d'action d'entretien ou d'amélioration.
(cf. page 23)

ENTRETIEN AMELIORANT :

Synonyme de remise en état avec amélioration.
(cf. page 37)

ENTRETIEN (GROS) :

Travaux d'entretien, importants, exceptionnels.
(cf. page 34)

ENTRETIEN (PETIT) :

Travaux répétitifs qui portent sur des ouvrages endommagés par un usage courant et continu.
(cf. page 34)

- Service des Statistiques et des Etudes Economiques de la Direction du Bâtiment, des Travaux Publics et de la Conjoncture au sein du Ministère de l'Environnement et du Cadre de Vie.
(SSEE-DBTPC) – L'information économique sur les travaux d'entretien et d'amélioration de l'habitat existant :

Distinction propre aux nomenclatures de la Comptabilité Nationale ; le gros entretien est comptabilisé comme un investissement, le petit entretien comme une consommation. Dans la pratique, la distinction est moins nette : les travaux d'amélioration, les travaux d'entretien particulièrement importants, exceptionnels, seront considérés comme des investissements alors que les petits travaux, répétitifs, le seront comme des consommations.

ENTRETIEN (TRAVAUX) :

Travaux ayant pour but de maintenir dans leur état initial de bon fonctionnement des ouvrages existants, sans changer leur usage, ni la nature des prestations qu'ils peuvent offrir.
(cf. page 31)

- Enquête annuelle d'entreprise (réalisée par la Direction du Bâtiment, des Travaux Publics et de la Conjoncture au sein du Ministère de l'Environnement et du Cadre de Vie.
Travaux ayant pour but de maintenir en état les ouvrages.
- Service des Statistiques et des Etudes Economiques de la Direction du Bâtiment, des Travaux Publics et de la Conjoncture au sein du Ministère de l'Environnement et du Cadre de Vie
(SSEE-DBTPC) – L'information économique sur les travaux d'entretien et d'amélioration de l'habitat existant :
Ce sont des opérations de bâtiment qui ne concernent pas les constructions neuves et qui visent à maintenir dans leur état normal des constructions existantes, sans changer leur usage ni le niveau de qualité des prestations qu'elles offrent.

ETAT FINAL :

Etat constaté après les travaux d'entretien ou d'amélioration.
(cf. page 29)

ETAT INITIAL :

Etat constaté avant les travaux d'entretien ou d'amélioration.
(cf. page 29)

ETAT ORIGINEL :

Etat des ouvrages ou des bâtiments à leur date d'achèvement après réception définitive.
(cf. page 29)

EVICITION (INDEMNITE D') :

Indemnité versée à un locataire commercial auquel le propriétaire refuse le renouvellement de son bail (décret du 30 septembre 1953 sur le régime des baux commerciaux).
(cf. page 53)

EXCEPTIONNELLE :

Caractérise l'ampleur d'une intervention d'amélioration ; une intervention exceptionnelle suppose la reprise de la structure porteuse et des fondations, ces travaux sont destinés à assurer la stabilité de la construction.
(cf. page 41)

- Rapport S. Nora (*L'amélioration de l'habitat ancien* par S. Nora et B. Eveno décembre 1975) :
Voir au terme REHABILITATION.

EXPROPRIATION :

Action de déposséder quelqu'un de sa propriété suivant les formes légales et avec indemnités.
(cf. page 53)

EXPULSION :

Action de chasser quelqu'un du lieu où il était établi.
(cf. page 53)

F.A.U. :

Fonds d'Aménagement Urbain
(cf. page 46)

GENIE CIVIL :

Travaux modifiant la structure et la fonction du sol.
(cf. page 23)

GRETICA :

Groupement professionnel pour la Réalisation de Travaux Immobiliers de Conservation et d'Aménagement.
(cf. page 47)

GROUPEMENT INTERMINISTERIEL HABITAT ET VIE SOCIALE :

(cf. page 47)

HABITABILITE :

Caractéristiques techniques d'un habitat répondant à des normes.
(cf. page 26)

HABITAT :

- Sens étroit : ensemble des logements, des annexes communes et des accès.
 - Sens large : ensemble des conditions et des faits géographiques relatifs à la résidence de l'homme (forme, emplacement, groupement, environnement ...)
- (cf. page 26)

HABITAT ANCIEN :

Ensemble des logements achevés avant le 1er septembre 1948.
(cf. page 26)

- Rapport S. Nora (*L'amélioration de l'habitat ancien* par S. Nora et B. Eveno, décembre 1975) :
Le profil historique du rythme quantitatif de construction et la frontière juridique instaurée par la loi du 1.9.1948 sont les deux raisons qui conduisent à qualifier d'anciens les logements construits avant cette date. La fixité de cette définition pourra être maintenue encore pendant de nombreuses années, tant que l'inconfort du parc d'avant 1949 continuera de la distinguer du reste des logements.

HABITAT NEUF :

Ensemble des logements n'ayant jamais été occupés, disponibles pour la vente ou pour la location.

HABITAT RECENT :

Ensemble des logements achevés depuis le 1er septembre 1948.
(cf. page 26)

INDIVIDUELLE (MAISON) :

Immeuble ne comprenant qu'un seul logement (incluant les logements en bande).
(cf. page 25)

INSALUBRES (BATIMENTS) :

Bâtiments qui ne sont pas au niveau des réglementations sanitaires en vigueur, dans le lieu géographique considéré et qui présentent donc des risques pour la santé et la sécurité de leurs occupants.
(cf. page 26)

INTERVENANT :

Personne physique ou morale exerçant une action d'intervention.
(cf. page 43)

INTERVENTION :

Ensemble des actions sur le patrimoine.
(cf. page 41)

IMMEUBLE :

Tout bâtiment comportant au moins un logement d'habitation, habité ou non, y compris les bâtiments vétustes mais habitables, les habitations de fortune, les immeubles en cours de construction (à condition qu'ils soient partiellement habités) et les bâtiments à usage principalement administratif, industriel ou commercial.*

LEGERE :

Caractérise l'ampleur d'une intervention d'amélioration.

Une intervention légère concerne les équipements intérieurs (installations sanitaires, canalisations électriques, peinture accompagnant ces équipements, ...)

(cf. page 41)

- Rapport S. Nora (*L'amélioration de l'habitat ancien* par S. Nora et B. Eveno, décembre 1975) ;
Voir au terme REHABILITATION.

LOCATAIRE :

Personne physique ou morale qui paie un loyer.

(cf. page 24)

LOGES GRATUITEMENT :

Personnes physiques ou morales autres que propriétaire ou locataire, incluant :

- les personnes logées par l'employeur
- les usufruitiers et les ménages dont le logement est vendu en viager.
- les fermiers-métayers (agriculteurs dont le logement fait partie du bail à terme ou du contrat de métayage).

(cf. page 24)

LOGEMENT :

Tout ou partie d'un bâtiment, destinés à l'habitation, comprenant la cellule et les annexes privatives.

- INSEE :

Local séparé et indépendant utilisé pour l'habitation.

(cf. page 23)

LOGEMENTS ANCIENS :

Logements dont la construction a été achevée avant le 1er septembre 1948.

(cf. page 24)

* Définition INSEE utilisée pour le recensement de la population.

LOGEMENTS EXISTANTS :

Ensemble formé par les logements anciens, les logements récents et les logements neufs.
(cf. page 24)

LOGEMENTS NEUFS :

Logements n'ayant jamais été occupés, disponibles pour la vente ou pour la location.
(cf. page 24)

LOGEMENTS RECENTS :

Logements dont la construction a été achevée après le 1er septembre 1948, déjà occupés ou ayant été occupés.
(cf. page 24)

LOURDE :

Caractérise l'ampleur d'une intervention d'amélioration.

Une intervention lourde correspond à des travaux moyens et à des travaux sur la structure (redistribution, murs, couverture, planchers ...).

(cf. page 41)

- Rapport S. Nora (*L'amélioration de l'habitat ancien* par S. Nora et B. Eveno, décembre 1975) :
Voir au terme REHABILITATION.

MAINTENANCE :

Ensemble des travaux qui ont pour but d'assurer le maintien des possibilités d'utilisation de toute installation immobilière en exploitation, telles qu'elles ont été prévues au stade de la conception et de la réalisation.

(cf. page 35)

MAINTIEN EN L'ETAT :

Synonyme de maintenance.

(cf. page 35)

MAITRE D'OEUVRE :

Personne physique ou morale, investie d'une compétence dans le domaine technique de l'entretien-amélioration et assumant la direction des études et/ou l'exécution et le règlement des travaux.

(cf. page 49)

MAITRE D'OUVRAGE :

Personne physique ou morale susceptible de financer des travaux d'entretien-amélioration.

(cf. page 49)

MISE EN CONFORMITE :

Travaux permettant le respect des caractéristiques d'un projet déposé.

(cf. page 39)

MISE EN ETAT :

Travaux permettant de retrouver l'état initial.
(cf. page 36)

MISE AUX NORMES :

Travaux permettant le respect des normes définies par les textes législatifs en vigueur.
(cf. page 37)

MODERNISATION :

Remise en état de façon conforme aux besoins actuels.
(cf. page 38)

MOYENNE :

Caractérise l'ampleur d'une intervention d'amélioration.

Une intervention moyenne correspond à des travaux légers et à des travaux plus complets sur les parties privatives (chauffage central, travaux d'isolation ...) et à des travaux légers sur les parties communes de l'immeuble (peinture, ravalement, ...).

(cf. page 41)

- Rapport S. Nora (*L'amélioration de l'habitat ancien* par S. Nora et B. Eveno, décembre 1975) :
Voir au terme REHABILITATION.

NIVEAU DE CONFORT :

(cf. page 25)

NORMES MINIMALES D'HABITABILITE :

Ensemble des règles définissant les conditions minimales de sécurité, de salubrité, d'équipement et de confort pour un immeuble ou un logement.

(cf. page 26)

- Source : Service des Statistiques et des Etudes Economiques de la Direction du Bâtiment, des Travaux Publics et de la Conjoncture au sein du Ministère de l'Environnement et du Cadre de Vie.
(SSEE-DBTPC) – L'information économique sur les travaux d'entretien et d'amélioration de l'habitat existant).
- *Référence juridique : décret du 9 juillet 1976.*

OPERATION EXPERIMENTALE :

Opération innovante en matière de technique ou en matière de coordination de corps d'état sur la conduite particulière du chantier.
(cf. page 40)

OPERATION PRIMEE :

Opération témoin ou expérimentale qui sera choisie parmi les opérations les plus réussies et qui se verra remettre un prix.
(cf. page 40)

OPERATION PROGRAMMEE ET GROUPEE :

Ces opérations visent des catégories de logements, choisies par les pouvoirs publics selon des critères stricts et dont l'amélioration est prioritaire et doit être encouragée.

Les *opérations groupées* sont délimitées par un périmètre et les logements situés dans ce périmètre sont traités exhaustivement.

Les *opérations programmées* concernent des logements qui ne sont pas nécessairement géographiquement groupés.
(cf. page 40)

OPERATION TEMOIN :

Opération exemplaire, transparente et publicitaire.
(cf. page 40)

ORGANISME OPERATEUR :

Voir au terme TIERS INTERVENANT.
(cf. page 49)

OUVRAGE DE CONSTRUCTION :

Partie ou sous-partie de la construction qui est le résultat d'un travail (exemple : peinture, plâtrerie ...).
(cf. page 29)

P.A.C.T. :

Protection, Amélioration, Conservation et Transformation de l'Habitat.
(cf. page 48)

PARC IMMOBILIER :

Domaine bâti en tant qu'ensemble dénombré et classifié.
(cf. page 23)

PATRIMOINE BATI :

Domaine bâti hérité ou acquis.
(cf. page 23)

PRESERVATION :

Synonyme de protection
(cf. page 36)

PRET :

Mise à disposition d'une somme d'argent, à charge de restitution à terme défini et de paiement d'intérêts éventuels
(cf. page 51)

PREVENTION :

Ensemble des travaux réalisés pour éviter les risques éventuels de dégradation.
Synonyme de travaux conservatoires.
(cf. page 36)

PRIME :

Aide accordée sous forme subvention directe, de bonification d'intérêts ou de déduction fiscale.
(cf. page 51)

PROPRIETAIRE :

Personne physique ou morale accédant à la propriété ou titulaire d'un droit réel de propriété.
(cf. page 24)

PROPRIETAIRE BAILLEUR :

Personne physique ou morale qui donne à bail à un autre occupant le logement ou le local dont elle est propriétaire.
(cf. page 24)

PROPRIETAIRE OCCUPANT :

Personne physique ou morale qui occupe le logement ou local dont elle est propriétaire.
(cf. page 24)

PROTECTION :

Ensemble des travaux visant à éviter les dégradations.
(cf. page 36)

RECONSTRUCTION :

Action de rebâtir après destruction partielle ou totale.
(cf. page 39)

REDISTRIBUTION :

Réaménagement de l'espace intérieur d'un local sans changement de destination.
(cf. page 37)

REFECTION :

Action de remettre en état.
(cf. page 36)

REHABILITATION :

Travaux visant à la fois à conforter un bâtiment et à le remettre en état en le dotant des éléments de confort moderne.
(cf. page 38)

- Rapport S. Nora (*L'amélioration de l'habitat ancien* par S. Nora et B. Eveno, décembre 1975) :
Ce rapport distingue quatre niveaux de réhabilitation :

1 – *La réhabilitation légère : elle consiste en l'installation d'un équipement sanitaire complet avec salle d'eau (y compris les canalisations, l'électricité et les peintures accompagnant ces agencements). Elle ne comporte pas de travaux sur les parties communes de l'immeuble ni l'installation du chauffage central.*

2 – *La réhabilitation moyenne : outre l'équipement sanitaire, comme au cas précédent, celle-ci s'accompagne de travaux plus complets sur les parties privatives de l'immeuble, c'est-à-dire l'intérieur du logement : réfection de l'électricité et des peintures. Le chauffage central ou électrique est ajouté, qui implique une amélioration de l'isolation (changement des croisées). En règle générale, la distribution intérieure du logement et le cloisonnement ne sont pas modifiés. Sur les parties communes de l'immeuble, des travaux légers sont entrepris (peinture des cages d'escalier et ravalement de la façade, sans reprise de toiture).*

3 – *La réhabilitation lourde : elle comprend les travaux précédemment décrits. De plus une redistribution des pièces dans le logement, ou une redistribution des logements par étage, pourront être effectuées. L'intervention est surtout beaucoup plus complète sur les parties communes de l'immeuble. Non seulement le ravalement des façades, mais aussi la réfection des toitures seront entrepris. Les travaux toucheront le gros œuvre, avec des reprises de maçonnerie et de charpente, de planchers quelquefois.*

4 – *La réhabilitation exceptionnelle : cette catégorie doit être distinguée de la précédente. Dans les cas courants de restauration lourde, l'intervention touche le gros œuvre, mais sans porter atteinte à son équilibre existant. Au contraire, dans certains cas, la réhabilitation peut aller jusqu'à reprendre la structure porteuse de l'immeuble, lorsque sa solidité est atteinte en profondeur.*

RELOGEMENT :

Action de reloger quelqu'un de façon provisoire ou définitive.
(cf. page 53)

REMISE EN ETAT :

Synonyme de mise en état.
(cf. page 36)

REMISE EN ETAT AVEC AMELIORATION :

Travaux permettant de retrouver l'état initial avec adjonction d'équipement qui n'existaient pas, en vue d'obtenir des prestations nouvelles pour l'usager.
(cf. page 37)

RENOVATION URBAINE :

Opération concernant l'ensemble d'un quartier qui implique la démolition d'immeubles, la libération du sol, le remembrement des parcelles, la redistribution des utilisations du sol en voirie, logements, équipements et la reconstruction à neuf.

(cf. page 39)

- Source : Rapport S. Nora (*L'amélioration de l'habitat ancien* par S. Nora et B. Eveno, décembre 1975) ;

REPARATION :

Travaux visant à remettre en état tout ou partie d'un ouvrage endommagé ou dégradé.

(cf. page 36)

RESIDENCE PRINCIPALE :

Logement dans lequel l'occupant en titre passe la majeure partie de l'année.

(cf. page 25)

RESIDENCE SECONDAIRE :

Logement dans lequel l'occupant en titre passe une faible partie de l'année, ou logement destiné à loger des vacanciers pendant la saison touristique et n'ayant pas d'autre occupant en titre pendant le reste de l'année.

(cf. page 25)

RESORPTION :

Élimination des immeubles atteints d'insalubrité.

(cf. page 40)

- Rapport S. Nora (*L'amélioration de l'habitat ancien* par S. Nora et B. Eveno, décembre 1975) :
Loi Vivien tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre.

RESTAURATION :

Travaux visant à remettre en état un bâtiment (ou un ouvrage) dans son état originel du fait de son intérêt architectural ou historique marqué.

(cf. page 36)

RESTAURATION IMMOBILIERE :

Travaux effectués sur un immeuble existant, pouvant comporter des modifications parfois très importantes de l'état des lieux.

(cf. page 38)

- Rapport S. Nora et B. Eveno, décembre 1975) :
Travaux effectués sur un immeuble existant, pouvant comporter des modifications parfois très importantes de l'état des lieux, notamment dans la perspective de reconstitution de l'état antérieur de l'immeuble, mais la restauration peut simplement être légère.

RESTRUCTURATION URBAINE :

Opération de rénovation urbaine qui se caractérise par l'importance de son impact sur l'aménagement de la ville intéressée.

(cf. page 40)

SAUVEGARDE :

Objectif des travaux conservatoires:
(cf. page 35)

SICHR :

Coopérative d'habitat rural.
(cf. page 49)

STATUT D'OCCUPATION :

Mode d'occupation défini par un critère juridique.
(cf. page 24)

SUBVENTION :

Participation financière attribuée à fonds perdus par l'Etat ou les collectivités locales dans des conditions déterminées.
(cf. page 51)

TIERS INTERVENANT :

Personne physique ou morale (appelée parfois organisme opérateur) qui offre ses services du fait de sa connaissance des problèmes en entretien-amélioration aux organismes qui font des prêts aux collectivités locales pour améliorer les immeubles ou les logements.
(cf. page 49)

TRANSFORMATIONS :

Travaux ayant pour but de modifier l'utilisation d'une construction existante (avec changement de destination).
(cf. page 39)

TRAVAUX D'ENTRETIEN ET D'AMELIORATION :

Tous travaux sur bâtiments existants.
(cf. page 21)

VACANT (LOGEMENT)

Ne pouvant être classé ni en résidence principale ni en résidence secondaire.
(cf. page 25)

Deuxième partie

LEXIQUE THEMATIQUE

Le domaine de l'entretien et de l'amélioration couvre des travaux multiples et peut être appliqué à des domaines variés. Dans le cadre de ses travaux, le groupe a retenu comme définition des **travaux d'entretien et d'amélioration** : tous travaux sur bâtiments existants.

Cette définition très large correspond à celle retenue par la Comptabilité Nationale, et permet de segmenter les travaux de bâtiments en deux catégories distinctes : les travaux neufs et les travaux d'entretien et d'amélioration.

Au cours de ses travaux, le groupe s'est efforcé de répondre aux questions suivantes pour préciser le sens des termes utilisés :

- qu'est-ce qu'on entretient ?
- comment ?
- qui entretient ?
- avec quels moyens ?

Les réponses à ces questions figurent dans les quatre thèmes abordés dans cette seconde partie. Après avoir précisé les termes du domaine de l'entretien, nous présenterons donc les *définitions des interventions sur ce domaine, celles des intervenants et enfin celles des termes utilisés dans le financement des travaux d'entretien et d'amélioration.*

I – LE DOMAINE DE L'ENTRETIEN-AMELIORATION

Les travaux d'entretien et d'amélioration s'appliquent à l'ensemble du domaine bâti. Le domaine bâti est défini comme l'ensemble des constructions, hors génie civil (1), entièrement achevées, destinées aussi bien à l'habitation qu'à d'autres usages.

Le domaine entretenu se définit comme la partie du domaine bâti qui fait l'objet d'action d'entretien ou d'amélioration.

Le terme domaine bâti comporte des synonymes qui sont : patrimoine bâti et parc immobilier. Chacun de ces termes apporte cependant une nuance supplémentaire par rapport au terme générique de domaine bâti.

Ainsi, la notion de patrimoine bâti comporte l'idée de domaine liée à celle d'héritage ou d'acquisition et peut se définir comme : domaine bâti hérité ou acquis.

La notion de parc immobilier sous-entend une idée de dénombrement et aussi de recensement entraînant une classification des bâtiments, et se définit donc comme : le domaine bâti en tant qu'ensemble dénombré et classifié.

Le domaine bâti est constitué par différents types de bâtiments. Sont considérés comme bâtiments toutes les constructions servant d'abris ou de logements.

Ces bâtiments peuvent se répartir en deux classes :

– les logements qui sont tout ou partie d'un bâtiment, destinés à l'habitation, comprenant la cellule et les annexes privatives ;

Pour l'INSEE, le logement est défini du point de vue de son utilisation : c'est un local séparé et indépendant utilisé pour l'habitation.

Il doit être séparé, c'est-à-dire complètement fermé par des murs et cloisons sans communication avec un autre local, si ce n'est par les parties communes de l'immeuble (escalier, vestibule). Il doit être indépendant, c'est-à-dire qu'il doit posséder une entrée indépendante d'où l'on a directement accès sur l'extérieur ou sur les portes communes de l'immeuble sans avoir à traverser un autre local. Il doit être utilisé pour l'habitation en tenant compte de sa destination actuelle et non de sa destination primitive : les anciens logements entièrement utilisés à des fins professionnelles ne sont pas considérés comme des logements. En revanche les habitations de fortune, abris non destinés à l'habitation mais cependant utilisés comme habitation, sont compris dans les logements.

De plus, dans la délimitation des logements, on tient compte de la disposition actuelle et non de la disposition primitive ; si on a réuni deux anciens logements pour en faire un seul appartement l'ensemble ne compte que pour un logement ; si un logement a été divisé en deux parties indépendantes telles que chacune ait un accès particulier, que toute communication entre elles ait été condamnée et que chacune soit occupée par un groupe de personnes distinct, on a recensé deux logements.

Quand des chambres de domestiques constituent une annexe indépendante d'un logement, si le titulaire du logement principal dispose d'une telle annexe pour lui-même (pour loger un membre de sa famille, un domestique), la chambre ne constitue pas un logement. Si au contraire, l'annexe est louée, sous-louée ou prêtée à des particuliers (étudiants par exemple), elle constitue un logement.

– Les autres bâtiments qui sont l'ensemble des locaux à usage autre qu'habitation.

Les annexes sont définies comme les locaux liés aux logements mais non directement destinés à l'habitation.

- Annexes privatives : liées à un seul logement (cave, cellier, parking, balcons, loggias ...)
- Annexes communes : desservant l'ensemble des logements (entrée, couloirs et accès communs ...)

(1) Les travaux de génie civil sont les travaux qui modifient la structure et la fonction du sol.

A – LOGEMENTS

Les logements peuvent être divisés en plusieurs catégories suivant les critères considérés :

1°) L'âge de la construction

Suivant ce critère, on peut distinguer trois types de logements :

- Les logements anciens : logements dont la construction a été achevée avant le 1er septembre 1948 ;
- Les logements récents : logements dont la construction a été achevée après le 1er septembre 1948, déjà occupés ou ayant été occupés ;
- Les logements neufs : logements n'ayant jamais été occupés, disponibles pour la vente ou pour la location.

Enfin, l'ensemble formé par les logements neufs, récents et anciens constitue les logements existants.

Initialement, le groupe avait distingué seulement deux types de logements :

- les logements anciens (achevés avant le 1er septembre 1948), et
- les logements neufs (construits après cette date).

Après réflexions et examen des remarques des autres groupes, il a été décidé d'apporter une nuance importante à cette distinction.

Il semble en effet que des logements ayant 25 ans d'âge soient difficilement qualifiables de «logements neufs». En outre, les statistiques du Ministère de l'Environnement et du Cadre de Vie concernant les logements neufs sont établies à partir du fichier des constructions neuves. Cette première distinction risquait donc de prêter à confusion.

La distinction neuf-ancien récent peut être étendue à l'ensemble des constructions.

2°) Le statut d'occupation

Le statut d'occupation d'un logement se définit par un critère juridique et comporte deux possibilités essentielles :

- logement occupé par le propriétaire,
- logement occupé par un locataire.

Pour ces termes, les définitions sont les suivantes :

- Propriétaire : personne physique ou morale accédant à la propriété ou titulaire d'un droit réel de propriété.

Le propriétaire peut être :

- Propriétaire-occupant : personne physique ou morale qui occupe le logement ou le local dont elle est propriétaire ;
- Propriétaire-bailleur : personne physique ou morale qui donne à bail à un autre occupant le logement ou le local dont elle est propriétaire.

- Locataire : personne physique ou morale qui paie un loyer.

- Logés gratuitement : personne physique ou morale autre que propriétaire ou locataire, incluant :

- les personnes logées par l'employeur ;
- les usufruitiers et les ménages dont le logement est vendu en viager ;
- les fermiers-métayers (agriculteurs dont le logement fait partie du bail à terme ou du contrat de métayage).

3°) Le mode de résidence

Le groupe préconise la généralisation des définitions de l'INSEE.

Suivant le mode de résidence, les logements peuvent être :

- résidence principale : logement dans lequel l'occupant en titre passe la majeure partie de l'année. La résidence principale correspond aussi d'un point de vue strictement fiscal au lieu de paiement des impôts sur le revenu.
- résidence secondaire : logement dans lequel l'occupant en titre passe une faible partie de l'année, ou logement destiné à loger des vacanciers pendant la saison touristique et n'ayant pas d'autre occupant en titre pendant les autres parties de l'année.

En conséquence, sont considérés comme vacants, les logements ne pouvant être classés ni en résidence principale ni en résidence secondaire.

4°) Le type de résidence

Le groupe préconise la généralisation des définitions de l'INSEE :

- maison individuelle : immeuble d'habitation ne comprenant qu'un seul logement. Les logements en bande sont dans cette catégorie.
- immeuble d'habitation collective : immeuble d'habitation comprenant au moins deux logements.

5°) Le niveau de confort

Suivant les équipements qu'ils comportent, les logements peuvent présenter des niveaux variés de confort.

L'enquête logement réalisée par l'INSEE distingue cinq niveaux de confort. A partir de la possession des éléments de confort classique (eau, WC, installation sanitaire et chauffage central) un code «confort hiérarchique» a été établi et figure dans le tableau suivant :

Code confort	Signification
0	pas d'eau
1	eau courante dans le logement
2	eau + WC sans installation sanitaire
3	eau + installation sanitaire sans WC
4	eau + WC + installation sanitaire
5	eau + WC + installation sanitaire + chauffage central

Pour sa part, l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat distingue trois niveaux de confort

Catégories	WC intérieur	Salle d'eau	Chauffage central
1	Absence d'un de ces équipements		Absence de cet équipement
2	Présence de ces 2 équipements		
3	Présence de ces 3 équipements		

Les logements et les bâtiments qui n'atteignent pas un niveau minimum de confort sont qualifiés d'insalubres. Cependant, le groupe n'a pas jugé réaliste de définir par des critères concrets le caractère insalubre d'une construction, du fait de la multiplicité des règlements sanitaires qui existent à la fois au niveau national, départemental et municipal.

Aussi a-t-il retenu la définition suivante pour les bâtiments insalubres : ce sont des bâtiments qui ne sont pas au niveau des réglementations sanitaires en vigueur dans le lieu géographique considéré et qui présentent donc des risques pour la santé et la sécurité de leurs occupants.

Un autre terme qui se retrouve fréquemment en matière de travaux d'entretien et d'amélioration est celui d'habitat. Ce terme général recouvre à la fois le logement et son environnement. Devant la difficulté de définir avec précision les limites précises de cet environnement, le groupe a décidé de retenir deux définitions :

- au sens étroit : l'habitat est l'ensemble des logements, des annexes communes et des accès.
- au sens large : l'habitat est l'ensemble des conditions et des faits géographiques relatifs à la résidence de l'homme (forme, emplacement, groupement, environnement ...).

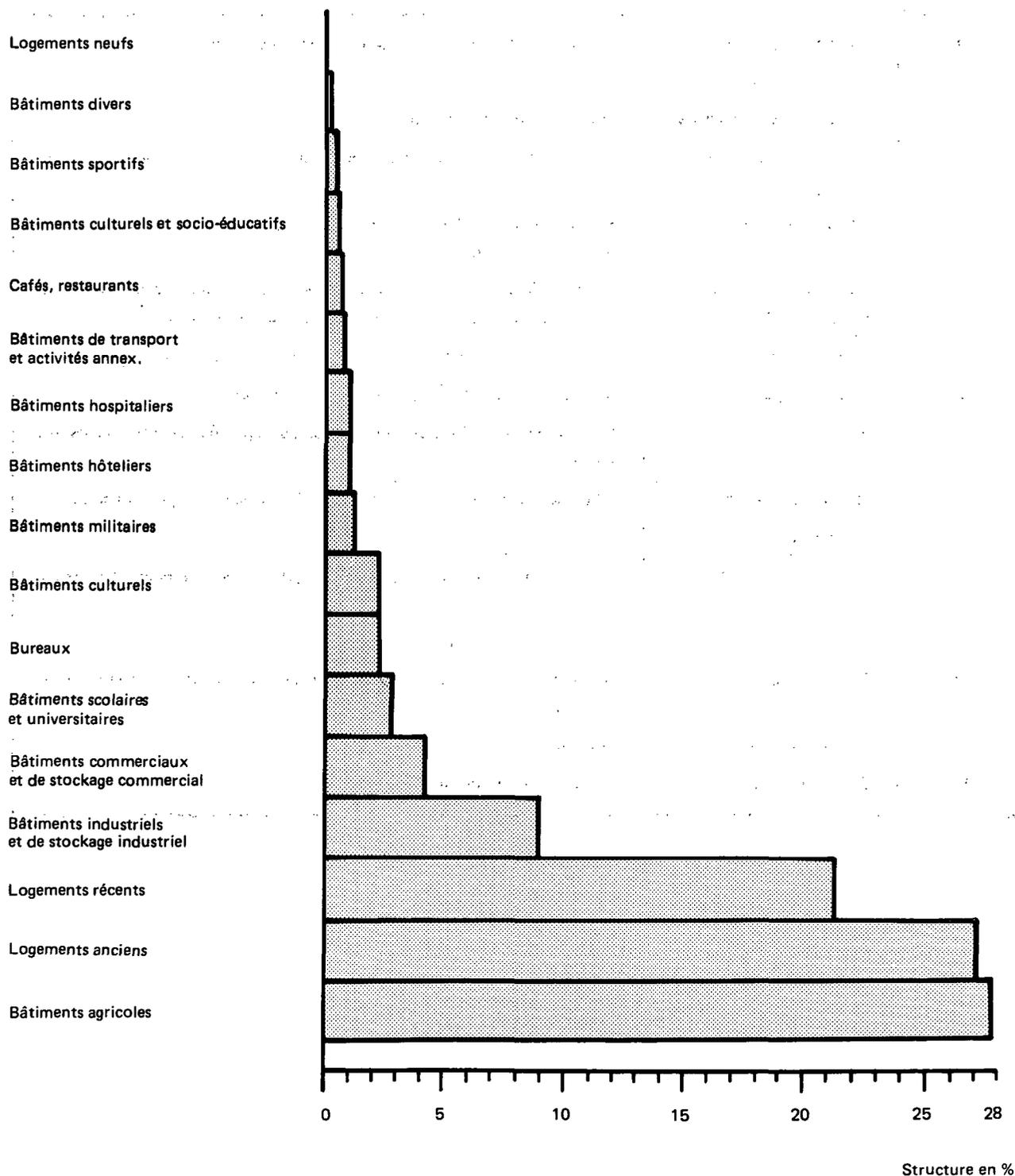
On peut également étendre au terme habitat les expressions «neuf, récent, ancien» telle qu'elles ont été définies pour le logement.

B – LES AUTRES BATIMENTS

Cette catégorie de bâtiments recouvre donc l'ensemble des bâtiments à usage autre qu'habitation. Dans le cadre de nombreux travaux antérieurs réalisés dans le domaine de la construction, le BIPE a élaboré une nomenclature fonctionnelle qui regroupe les autres bâtiments en 16 postes. Cette nomenclature est la suivante :

N°	Type de bâtiment	Contenu
1	Bâtiments agricoles	bâtiments d'élevage, de stockage et d'exploitation agricoles
2	Bâtiments industriels	hangars, usines, ateliers ...
3	Bât. de stockage industriel	liés aux activités industrielles
4	Bâtiments hospitaliers	hôpitaux publics, cliniques privées, maternités, crèches, hospices, maisons de retraite ...
5	Bât. scolaires et universitaires	écoles maternelles et jardins d'enfants, CES, CET, CEG, universités, grandes écoles, laboratoires de recherche ...
6	Bâtiments culturels et socio-éducatifs	cinémas, théâtres, musées, bibliothèques, monuments historiques, locaux socio-culturels, locaux d'accueil, centres de vacances et de loisirs ...
7	Bâtiments culturels	églises, cathédrales, autres lieux de culte, communautés religieuses ...
8	Bâtiments sportifs	installations couvertes, piscines couvertes, gymnases ...
9	Bureaux	bureaux des ministères, des préfectures, des sièges sociaux d'entreprises, des banques ...
10	Bâtiments hôteliers	hôtels de préfecture, hôtels de tourisme, hébergements complémentaires ...
11	Cafés, restaurants	
12	Bâtiments commerciaux	hypermarchés, supermarchés, grands magasins, magasins populaires, petites surfaces alimentaires, non alimentaires ...
13	Bât. de stockage commercial	liés à l'activité commerciale
14	Bâtiments de transport	transports routiers voyageurs marchandises, transports ferroviaires, transports aériens.
15	Bâtiments militaires	casernes, installations de défense
16	Bâtiments divers	locaux de justice, prisons, observatoires ...

STRUCTURE DES PARCS DE BATIMENTS AU 1er JANVIER 1976
 en % d'après la surface en m² des bâtiments



II – LES INTERVENTIONS SUR LE PATRIMOINE

Une des difficultés majeures de la saisie statistique des travaux d'entretien et d'amélioration réside dans l'extrême variété d'interventions que ces travaux comportent. L'entretien et l'amélioration recouvrent, en effet, aussi bien le simple changement d'une vitre que la reprise en sous-œuvre d'éléments porteurs. Ces exemples extrêmes montrent à quel point il serait absurde de considérer ces travaux comme un ensemble homogène. Le groupe a donc cherché à différencier quatre sous-catégories à l'intérieur des travaux d'entretien et d'amélioration :

- les travaux d'entretien
- les travaux d'amélioration
- les travaux pouvant être soit de l'entretien, soit de l'amélioration
- les travaux n'entrant pas dans le champ de l'entretien ni de l'amélioration

Les interventions comprises dans ces deux premières catégories seront entendues au sens strict de manière à éviter les ambiguïtés.

Les travaux que nous considérons ici s'appliquent au domaine bâti, mais plus précisément à certaines parties de ces constructions.

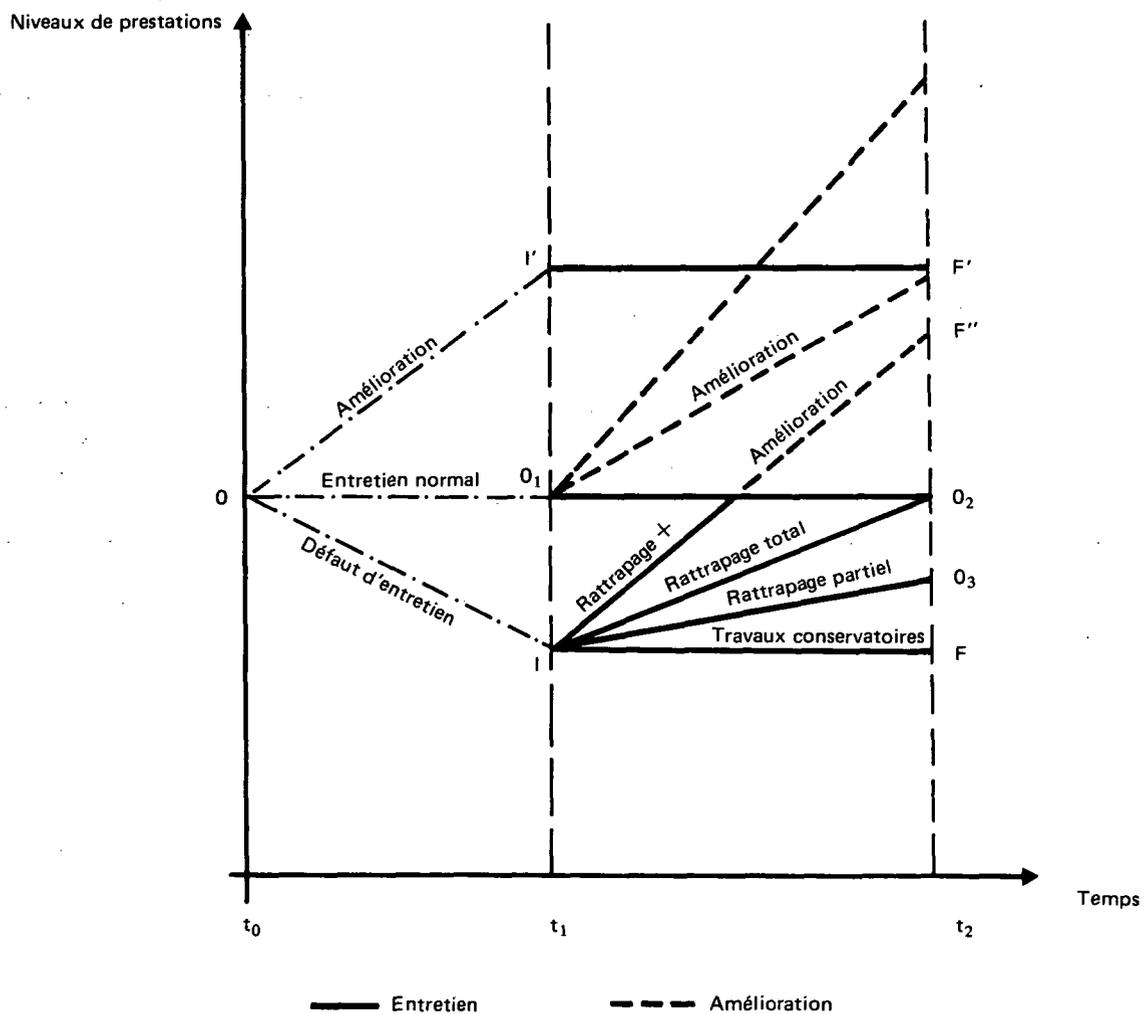
Nous désignerons par ouvrage de construction (ou simplement par ouvrage) une partie ou une sous-partie de la construction qui est le résultat d'un travail (par exemple : peinture, plâtrerie ...).

A – LA DISTINCTION ENTRE L'ENTRETIEN ET L'AMELIORATION

La distinction entre l'entretien et l'amélioration constitue une nécessité du point de vue du repérage statistique des travaux. Pour illustrer cette distinction, le groupe a mis au point un graphique qui servira de base aux définitions. Cependant, avant de décrire ce graphique, il est nécessaire de préciser trois notions auxquelles nous serons amenés à nous référer dans ces commentaires. Il s'agit de caractériser les différents états de l'ouvrage dans le temps :

- l'état originel est défini comme l'état des ouvrages ou des bâtiments à leur date d'achèvement après réception définitive ;
- l'état initial est défini comme l'état des ouvrages ou des bâtiments tel qu'il est constaté avant les travaux d'entretien ou d'amélioration ;
- l'état final est défini comme l'état constaté après ces travaux.

SCHEMA THEORIQUE DE REPRESENTATION DES TRAVAUX D'ENTRETIEN ET D'AMELIORATION



Le graphique ci-contre représente l'évolution dans le temps d'un ouvrage de construction et a été adopté comme référence pour les définitions de l'entretien et de l'amélioration.

En partant du point 0 symbolisant donc le niveau de services offert par l'ouvrage à son achèvement, on peut se trouver au temps t_1 (date à laquelle on décide d'effectuer des travaux) (1).

Par rapport à son état originel 0, l'ouvrage peut à cette date t_1 se trouver en :

- I s'il y a eu défaut d'entretien (dégradation)
- O_1 s'il y a eu un entretien suivi
- I' s'il y a eu des améliorations

En t_2 , date à laquelle les travaux entrepris sont achevés, l'ouvrage peut offrir des niveaux de prestations s'échelonnant sur la verticale (F) et qui peuvent être O_2, F'', F', F , etc.

La comparaison entre l'état final de l'ouvrage (en t_2) et l'état initial (en t_1) permet de différencier les deux catégories de travaux :

- les travaux d'entretien,
- les travaux d'amélioration.

1°) Les travaux d'entretien

Les lignes en trait plein IF, $IO_3, IO_2, O_1O_2, I'F'$ figurent des travaux d'entretien.

– A partir de l'état originel de l'ouvrage 0

Un défaut d'entretien O_1 a entraîné une détérioration du service offert. Ainsi par exemple, une salle d'eau peut au bout de plusieurs années présenter des fuites ; tout en rendant le même type de services, l'ouvrage offrira donc un niveau de prestations inférieur. Il sera alors nécessaire de procéder à un rattrapage d'entretien.

– A partir du point I

L'ampleur du rattrapage d'entretien peut être variable :

- IO_2 , rattrapage d'entretien total
- IO_3 , rattrapage partiel (par exemple changer des joints dans la salle de bains, sans changer certaines pièces de plomberie qui fonctionnent encore tout en présentant des signes de défaillance).
- IF, travaux conservatoires visant à empêcher les risques éventuels d'une dégradation supplémentaire de l'ouvrage (ainsi, dans le cas de la salle d'eau, il pourrait s'agir de boucher les fuites par exemple).

– A partir de O_1

L'ouvrage a été normalement entretenu et le niveau de services maintenu. La droite O_1O_2 marque la poursuite de cet entretien normal.

– A partir de I'

Des améliorations ont été apportées à l'ouvrage. La droite I'F' représente l'entretien des améliorations effectuées entre t_0 et t_1 (O_1').

(1) On ignore ce qui s'est passé entre t_0 et t_1 . On prend l'ouvrage dans l'état où il se trouve en t_1 .

2°) Les travaux d'amélioration

Sur le graphique, les travaux d'amélioration sont figurés par des droites ascendantes en pointillés. A l'instant t_2 le niveau des prestations offertes par l'ouvrage est supérieur. Ainsi, une salle d'eau avec une douche pourrait être transformée en salle de bains.

– A partir du point I (salle d'eau dont le fonctionnement est défectueux), la droite IF'' marque la réparation des fuites et l'adjonction d'une baignoire par exemple. Ce type de travaux, comportant à la fois des travaux d'entretien et des travaux d'amélioration, sera assimilé à de l'amélioration dans la mesure où il n'est pas possible de séparer ces deux éléments et où l'amélioration au total l'emporte généralement sur l'entretien au regard de l'utilisateur.

– A partir du point O_1 (salle d'eau en bon état de fonctionnement), la droite $O_1 F'$ symbolise la transformation de la salle d'eau en salle de bains.

Cette distinction théorique a permis de séparer et de définir les travaux d'entretien et les travaux d'amélioration :

- travaux d'entretien : travaux ayant pour but de maintenir dans leur état initial de bon fonctionnement les ouvrages existants, sans changer leur usage ni la nature des prestations qu'ils peuvent offrir.
- travaux d'amélioration : travaux effectués sur des ouvrages existants, qui sans changer leur usage offrent des prestations nouvelles et/ou de niveau supérieur pour l'utilisateur.

Enfin, un second schéma, insistant plus sur l'aspect technique de l'ouvrage de construction peut être également proposé :

Les travaux d'entretien (ou d'amélioration) sont rendus nécessaires parce que, avec l'usage, l'ouvrage se détériore progressivement. L'entretien permet de conserver ou de redonner à l'ouvrage ses caractéristiques originelles.

Nous pouvons construire le graphique suivant qui illustre ce phénomène de la détérioration du niveau de prestations offert par les ouvrages en fonction du temps.

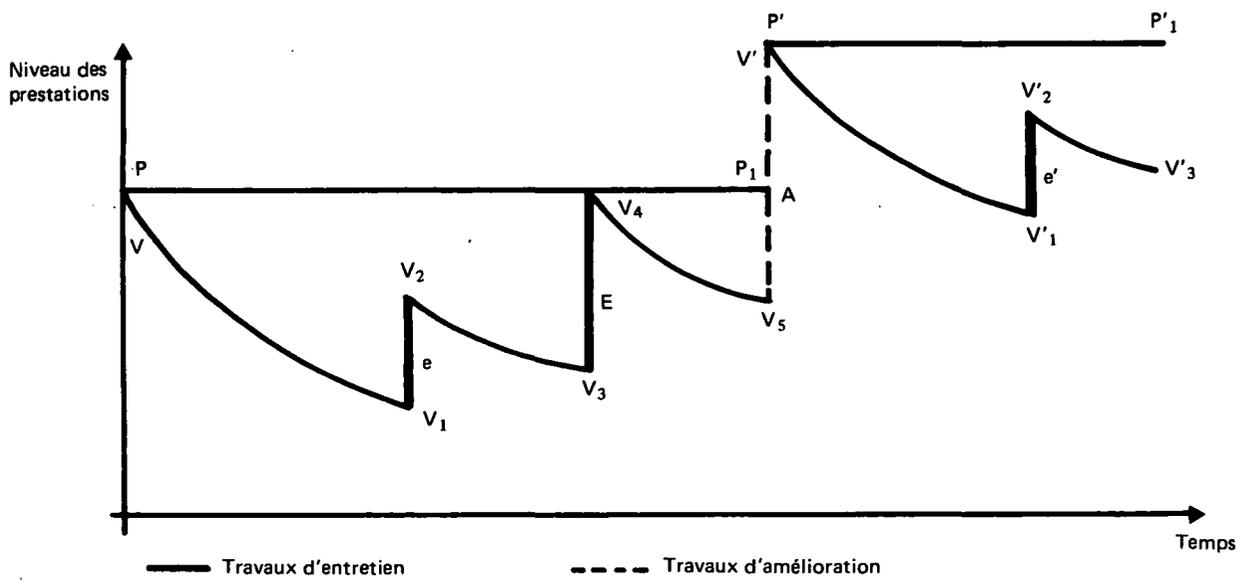
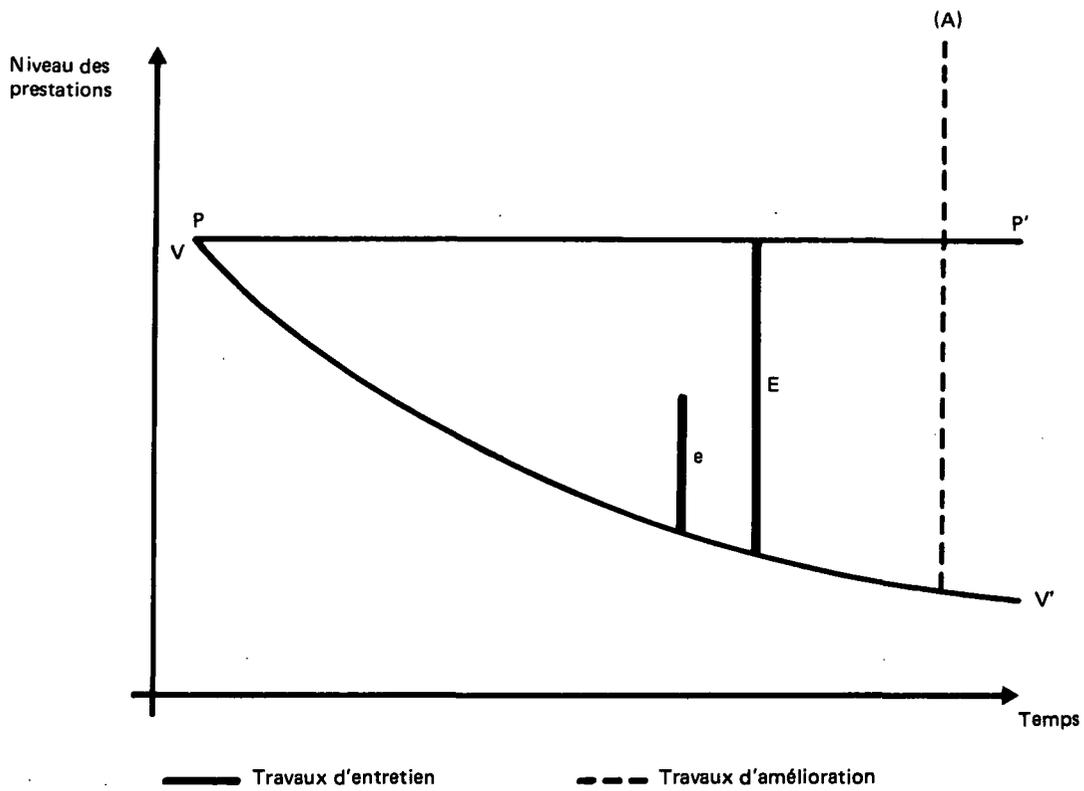
La courbe VV' représente le vieillissement de l'ouvrage, la droite PP' représente le niveau des prestations de départ au moment de l'achèvement de l'ouvrage. Mais avec le temps, il y a un écart croissant entre le niveau originel des prestations offertes qui diminuent avec le vieillissement de l'ouvrage. Il devient donc nécessaire d'opérer des travaux.

Si ces travaux se situent entre les courbes VV' et PP', il y a compensation du vieillissement normal de l'ouvrage par des travaux d'entretien (e = entretien partiel et E = entretien total). Au contraire, si ces travaux dépassent le niveau de prestations de départ pour cet ouvrage, il s'agit de travaux d'amélioration figurés par la droite en pointillés (A).

Cette seconde explication complète le graphique théorique de base, dans la mesure où elle décrit précisément le processus de vieillissement des ouvrages en fonction du temps.

Ainsi, pour un ouvrage considéré, on peut imaginer l'évolution suivante :

Dans la réalité, le vieillissement de l'ouvrage suit le cheminement suivant : $V \ V_1 \ V_2 \ V_3 \ V_4 ; V' \ V'_1 \ V'_2 \ V'_3$, etc. interrompé par des travaux d'entretien partiels (e) qui élèvent le niveau des prestations offertes par l'ouvrage grâce aux travaux d'entretien (E) (restauration complète de l'ouvrage), par des travaux d'amélioration (A) qui permettent de dépasser le niveau initial des prestations (PP_1), de nouveau par des travaux d'entretien partiel (e').



B – LES INTERVENTIONS D'ENTRETIEN

Le groupe a retenu quinze termes pouvant être classés sans équivoque dans le domaine des travaux d'entretien précédemment définis comme ayant pour but de maintenir dans leur état initial les ouvrages existants, sans changer leur usage, ni la nature des prestations qu'ils peuvent offrir.

Ces termes sont les suivants :

- petit et gros entretien
- travaux confortatifs
- maintenance
- maintien en l'état
- travaux conservatoires
- conservation
- prévention
- protection
- préservation
- mise en état
- remise en état
- réfection
- réparation
- restauration
- dépannage.

1°) Petit et gros entretien

La première distinction qui vient à l'esprit lorsqu'il est question d'entretien est celle de petit et de gros entretien, ou, pour reprendre le vocabulaire utilisé dans les textes législatifs : de menu entretien, de réparations d'entretien et de grosses réparations (articles 605, 606 et 1.754 du Code Civil).

Le Code Civil ne donne aucune définition des réparations d'entretien ou des grosses réparations, mais précise les réparations qui sont à la charge du bailleur et locataire et celles qui sont à la charge du propriétaire. Les textes en vigueur actuellement reprennent l'esprit d'un arrêt rendu par le Président Lamoignon devant le Parlement de Paris, le 18 avril 1711 : «On doit considérer comme grosses réparations, les grosses matières, les gros ouvrages qui sont faits pour l'utilité perpétuelle de la chose, ad perpetuam rei utilitatem, ceux dont la durée dépasse généralement la vie de l'homme, qui font époque, si l'on peut s'exprimer ainsi, dans l'histoire de la propriété, et qui pèsent, lorsque la nécessité en arrive, comme une charge extraordinaire sur la chose».

Le texte du Code Civil fait la distinction de la façon suivante :

Art. 605 : L'usufruitier n'est tenu qu'aux réparations d'entretien. Les grosses réparations demeurent à la charge du propriétaire, à moins qu'elles n'aient été occasionnées par le défaut de réparation d'entretien, depuis l'ouverture de l'usufruit ; auquel cas l'usufruitier en est aussi tenu.

Art. 606 : Les grosses réparations sont celles des gros murs et des voutes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières. Celui des digues et des murs de soutènement et de clôtures aussi en entier. Toutes les autres réparations sont d'entretien.

Art. 1754 : Les réparations locatives ou de menu entretien dont le locataire est tenu, s'il n'y a clause contraire, sont celles désignées comme telles par l'usage des lieux, et, entre autres, les réparations à faire :

- aux âtres, contre-cœurs, chambranles et tablettes de cheminées ;
- aux crépiments du bas des murailles des appartements et autres lieux d'habitation à la hauteur d'un mètre ;
- aux pavés et carreaux des chambres, lorsqu'il y en a seulement quelques-uns de cassés ;
- aux vitres, à moins qu'elles ne soient cassées par la grêle ou autres accidents extraordinaires et de force majeure, dont le locataire ne peut être tenu ;
- aux portes, croisées, planches de cloison ou de fermeture de boutiques, gonds, targettes et serrures. – Civ. 605, 1720, 1731, 1735, 1755 s.

Il faut en outre signaler la distinction qu'opère la Comptabilité Nationale, entre les travaux d'amélioration et de gros entretien, qui apparaissent en « formation brute de capital fixe » des différents agents et les travaux d'entretien courant, définis par leur caractère répétitif et leur faible valeur unitaire, qui sont considérés comme de la consommation de produit BTP (et non de l'investissement) pour les différents agents qui les exécutent.

Après examen du problème, le groupe a dû constater que la distinction entre le gros et le petit entretien ne recoupe pas la distinction « charges supportées par le propriétaire » et « charges locatives ». Dans certains cas, des petites réparations peuvent être à la charge du propriétaire et de grosses réparations incomber aux locataires. Ainsi, le remplacement d'une vitre ou d'un robinet dans les parties communes d'un immeuble est à la charge du propriétaire et pourtant il s'agit de travaux de faible importance.

Le groupe a retenu les définitions suivantes :

- petit entretien : travaux répétitifs qui portent sur des ouvrages endommagés par un usage courant et continu (ces travaux figureront, en règle générale, en consommation dans la Comptabilité Nationale)
- gros entretien : travaux d'entretien, importants, exceptionnels (ces travaux figureront donc, en principe, en « formation brute de capital fixe » dans la Comptabilité Nationale. Cependant, la réciproque n'est pas vraie : le fait d'être comptabilisé en FBCF n'implique pas qu'il s'agisse de gros entretien).

Les grosses réparations, énumérées par le Code Civil et complétées par la Jurisprudence, portent sur les parties qui soit concourent à la stabilité de l'immeuble (gros murs, voûtes, poutres) soit sont essentielles à l'immeuble dans sa destination (couvertures, planchers, clôtures ...).

2°) Travaux confortatifs

Il s'agit de travaux destinés à empêcher l'écroulement d'un immeuble. Ces travaux présentent la particularité de ne pas pouvoir être exécutés sur les immeubles frappés d'alignement, sauf dérogation accordée par les autorités compétentes.

3°) Maintenance

L'emploi du terme maintenance qui a un sens large et est un synonyme d'entretien, tend à se généraliser. Le « guide de la maintenance des bâtiments publics » donne de ce terme la définition suivante qui a été reprise par le groupe : ensemble des travaux qui ont pour but d'assurer le maintien des possibilités d'utilisation de toute installation immobilière en exploitation, telles qu'elles ont été prévues au stade de la conception et de la réalisation.

4°) Maintien en l'état

Le terme maintien en l'état est considéré comme un synonyme de maintenance.

5°) Travaux conservatoires

Ce terme comporte deux acceptations selon qu'il concerne un bâtiment en construction ou un bâtiment existant :

- travaux destinés à permettre des modifications ou des adjonctions futures (sur un bâtiment neuf) ;
- travaux réalisés pour éviter les risques éventuels de dégradation d'un ouvrage (ou partie d'ouvrage).

6°) Conservation

Le terme conservation comporte également deux définitions :

- une définition technique qui est celle des professionnels du bâtiment : la conservation est la dépose d'un ouvrage (ou d'une partie d'ouvrage) pour un réemploi ultérieur sans modification de l'ouvrage lui-même ;
- dans une définition plus large, la conservation est synonyme des travaux conservatoires.

7°) Prévention

Les travaux de prévention sont l'ensemble des travaux réalisés pour éviter les risques éventuels de dégradation. Ce genre de travaux est donc synonyme des travaux conservatoires.

8°) Protection

Les travaux de protection correspondent à l'ensemble des travaux visant à éviter les dégradations.

Par rapport aux travaux de prévention, les travaux de protection s'attachent à pallier les dégradations prévisibles d'un ouvrage (ou d'une partie d'ouvrage).

9°) Préservation

Les travaux de préservation sont considérés comme synonymes des travaux de protection.

10°) Mise en état

Travaux permettant de retrouver l'état initial.

11°) Remise en état

Synonyme de mise en état.

12°) Réfection

Action de remettre en état

13°) Réparation

Travaux visant à remettre en état tout (ou partie) d'un ouvrage endommagé ou dégradé.

14°) Restauration

Travaux visant à remettre un bâtiment (ou un ouvrage) dans son état originel du fait de son intérêt architectural ou historique marqué.

15°) Dépannage

Réparation d'urgence, provisoire ou définitive.

C – LES INTERVENTIONS D'AMELIORATION

Les travaux d'amélioration ont été définis comme étant des travaux effectués sur des ouvrages existants qui, sans changer leur usage, offrent des prestations nouvelles et/ou de niveau supérieur pour l'utilisateur.

Le groupe a retenu quatre termes pouvant être classés dans ce type de travaux ; ce type d'interventions a été considéré de façon restrictive, ce qui explique le nombre peu important de définitions y figurant :

- remise en état avec amélioration
- mise aux normes
- entretien améliorant
- redistribution

1°) Remise en état avec amélioration

Travaux permettant de retrouver l'état initial avec adjonction d'équipements qui n'existaient pas, en vue d'obtenir des prestations nouvelles pour l'utilisateur.

L'adjonction d'installations sanitaires, la transformation d'une salle de douche en salle de bains, constituent des exemples de remise en état avec amélioration.

2°) Mise aux normes

Travaux permettant le respect des normes définies par les textes législatifs en vigueur.

Il existe des normes minimales d'habitabilité : ensemble de règles définissant les conditions minimales de sécurité, de salubrité, d'équipement et de confort pour un immeuble ou un logement (conformément aux derniers textes en vigueur - juillet 1968, juillet 1976). Ces normes sont bien sûr évolutives dans le temps.

3°) Entretien améliorant

Synonyme de remise en état avec amélioration.

4°) Redistribution

Réaménagements de l'espace intérieur d'un local (sans changement de destination).

D – LES INTERVENTIONS POUVANT ETRE SOIT DE L'ENTRETIEN SOIT DE L'AMELIORATION

Figurent dans cette catégorie, les interventions pouvant être soit de l'entretien, soit de l'amélioration suivant leur ampleur, et qui n'ont pas pu être rattachées spécifiquement à l'entretien ou à l'amélioration :

- bricolage
- modernisation
- réhabilitation
- restauration immobilière

1°) Bricolage

Tout travail de bâtiment non rémunéré, effectué en dehors du cadre professionnel.

Le groupe a noté toutefois que ce terme s'éloignait du vocabulaire reconnu par les professionnels et que sa saisie statistique posait des problèmes.

2°) Modernisation

Remise en état de façon conforme aux besoins actuels. Les besoins actuels restent bien sûr évolutifs dans le temps.

3°) Réhabilitation

Travaux visant à la fois à conforter un bâtiment et à le remettre en état en le dotant des éléments de confort moderne (installations sanitaires en particulier).

4°) Restauration immobilière

Travaux effectués sur un immeuble existant pouvant comporter des modifications parfois très importantes de l'état des lieux.

La restauration immobilière peut comporter une certaine mise en valeur architecturale.

E – LES INTERVENTIONS N'ENTRANT PAS DANS LE CHAMP DE L'ENTRETIEN ET DE L'AMELIORATION

Dans l'optique d'une clarification du vocabulaire, le groupe a décidé d'ouvrir une classe particulière pour les termes ne pouvant être rattachés aux catégories précédentes. La distinction entretien-amélioration repose, en effet, sur la comparaison état final-état initial ; dans certains cas (cas de la transformation), cette comparaison n'est pas possible et les travaux considérés dépassent le cadre clair des travaux d'entretien et d'amélioration, mais restent néanmoins dans le champ de notre lexique, puisqu'ils concernent des travaux sur des bâtiments existants.

Le groupe a retenu ici les cinq termes suivants :

- transformation
- mise en conformité
- reconstruction
- rénovation urbaine
- restructuration urbaine.

1°) Transformation

Travaux ayant pour but de modifier l'utilisation d'une construction existante, avec changement de destination. Ainsi, des logements peuvent être transformés en bureaux ou commerces, par exemple.

2°) Mise en conformité

Travaux permettant le respect des caractéristiques d'un projet déposé.

3°) Reconstruction

Action de rebâtir après destruction partielle ou totale.

4°) Rénovation urbaine

Le groupe a retenu la définition suivante :

Opération concernant l'ensemble d'un quartier, la rénovation urbaine implique la démolition d'immeubles, la libération du sol, le remembrement des parcelles, la redistribution des utilisations du sol entre voirie, logements, équipements et reconstruction à neuf.

La DAFU, pour sa part, donne de ce terme la définition suivante : action d'aménagement et de reconstruction.

- entreprise dans une portion de tissu urbain existant, délimitée par une décision de la puissance publique ;
- réalisée selon un programme d'ensemble ;
- et comportant la démolition de la plupart des immeubles existant dans l'ilot considéré.

Une grande partie des travaux de rénovation urbaine correspond à des travaux neufs. Seule la rénovation urbaine en tant que remise à neuf d'un bâtiment existant entre dans le champ des travaux d'amélioration.

Le terme «rénovation» employé seul présentant un caractère ambigu et flou, le groupe préconise donc de ne pas l'employer sans autre précision.

La rénovation peut également s'appliquer aux zones rurales. La rénovation rurale s'applique alors à l'ensemble des constructions situées dans les zones rurales (pour l'INSEE, une commune rurale est une commune ayant moins de 2.000 habitants agglomérés au chef-lieu et n'appartenant pas à une unité urbaine multicommunale, c'est-à-dire à une agglomération de plusieurs communes ayant au total plus de 2.000 habitants agglomérés au chef-lieu de la principale commune de l'agglomération).

5°) Restructuration urbaine

Variété d'opérations de rénovation urbaine qui se caractérise par l'importance de son impact sur la ville intéressée.

Dans le cadre des opérations de rénovation ou de restructuration urbaines, des termes spécifiques peuvent être rencontrés et le groupe a jugé opportun de présenter une définition des expressions suivantes :

- Opérations programmées et groupées : ces opérations visent des catégories de logements, choisies par les pouvoirs publics selon des critères stricts et dont l'amélioration est prioritaire et doit être encouragée.
 - Dans les opérations groupées, les logements concernés sont situés à l'intérieur d'un périmètre défini par un arrêté ministériel et sont traités exhaustivement. Ces opérations s'imposent à l'occupant (propriétaire ou locataire). (Loi du 3 août 1962 concernant les opérations de restauration immobilière groupées d'initiative publique).
 - Ces opérations groupées doivent céder la place aux opérations programmées dans lesquelles les logements concernés ne doivent pas nécessairement être géographiquement groupés (pas d'arrêté de périmètre).
- Opérations pilotes (opérations pouvant servir de référence) se décomposent en :
 - opération témoin : opération exemplaire, transparente et publicitaire
 - opération expérimentale : opération innovante en matière de technique ou en matière de coordination de corps d'état sur la conduite particulière du chantier.
 - opération primée : opération témoin ou expérimentale qui sera choisie parmi les opérations les plus réussies et qui se verra attribuer un prix (source : ANAH).

Les termes curetage et résorption se retrouvent de plus en plus souvent dans les textes ; le groupe a adopté les définitions suivantes :

- Curetage : libération d'espace dans le dessein soit de supprimer des constructions inesthétiques soit de lutter contre l'insalubrité ; (source : Les curetages dans la restauration immobilière – FNC – PACT Ministère de l'Equipement – DAFU – Septembre 1976).
- Résorption : élimination des immeubles atteints d'insalubrité.

F – SYNTHÈSE DES INTERVENTIONS SUR LE DOMAINE BATI

Les interventions sur le domaine bâti peuvent donc se diviser en trois groupes :

- les interventions d'entretien,
 - les interventions d'amélioration,
 - les autres interventions sur le domaine bâti,
- et être illustrées par le tableau récapitulatif suivant :

Interventions sur le domaine bâti		
Entretien	Amélioration	Autres interventions
<ul style="list-style-type: none"> - petit entretien - gros entretien - travaux confortatifs - maintenance - maintien en l'état - travaux de conservatoires - conservation - prévention - protection - préservation - mise en état - remise en état - réfection - réparation - restauration - dépannage 	<ul style="list-style-type: none"> - amélioration - remise en état avec amélioration - mise aux normes - entretien améliorant - redistribution 	<ul style="list-style-type: none"> - transformation - mise en conformité - reconstruction - rénovation urbaine - restructuration urbaine - curetage - résorption
	<ul style="list-style-type: none"> - bricolage - modernisation - réhabilitation - restauration immob. 	

Pour les interventions pouvant être rattachées soit à l'entretien soit à l'amélioration, sans que le terme les désignant permette de le déceler a priori, seul l'examen de l'état final permettra de les classer dans l'un des deux groupes : entretien ou amélioration stricto sensu.

Enfin, signalons que les interventions en amélioration et en entretien peuvent présenter une ampleur très variable ; pour caractériser ces différents stades le groupe a repris les critères du rapport Nora ; ces interventions peuvent être :

- légères : travaux concernant les équipements intérieurs (canalisations électriques, installations sanitaires, peinture accompagnant ces équipements ...)
- moyennes : travaux légers et travaux plus complets sur les parties privatives (chauffage central, travaux d'isolation ...) et travaux légers sur les parties communes de l'immeuble (peinture, ravalement, etc.)
- lourdes : travaux moyens et travaux plus importants sur la structure (redistribution, murs, couverture, planchers, ...)
- exceptionnelles : travaux de reprise de la structure porteuse et des fondations, destinés à assurer la stabilité de la construction.

III – LES INTERVENANTS

Toute personne physique ou morale qui exerce une action d'intervention joue le rôle d'intervenant.

Ce thème faisant l'objet du rapport d'un des groupes du CNS il a été décidé de ne retenir que les intervenants pour lesquels l'entretien-amélioration constitue l'activité essentielle.

Le groupe a retenu les dix organismes suivants :

- | | |
|----------|--|
| – ANAH | – FAU |
| – ARIM | – Groupement interministériel Habitat et Vie Sociale (HVS) |
| – ARU | – GRETICA |
| – CETICA | – PACT |
| – CDHR | – SICHR |

et a rédigé des fiches synthétiques précisant les caractéristiques et le rôle de chacun de ces organismes.

Trois termes généraux ont également été définis :

- maître d'ouvrage
- maître d'œuvre
- tiers intervenant.

A – ANAH

- Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat
17, rue de la Paix – 75002 PARIS
261.57.23
- Etablissement public à caractère administratif qui a succédé le 1er octobre 1971 au FNAH (Fonds National pour l'Amélioration de l'Habitat).
- L'ANAH accorde des subventions forfaitaires aux propriétaires bailleurs et aux locataires des logements loués vides et soumis au paiement de la taxe additionnelle au droit de bail depuis au moins 2 ans (sont donc exclues les H.L.M.) Ces subventions concernent l'amélioration ou la remise en état des immeubles et logements construits avant le 1er septembre 1948 et loués à usage d'habitation principale.
- Les D.D.E. de province peuvent fournir tout renseignement sur l'ANAH, au niveau régional.

B – ARIM

- Association de Restauration Immobilière
- Pour tout renseignement s'adresser :
Fédération Nationale des Centres PACT
4, Place de Venétie – 75643 – PARIS CEDEX 13
583.80.21
- Association Loi 1901
- Les ARIM ont été créées en 1970 par la Fédération Nationale des Centres PACT. Ces associations sont actuellement au nombre de 21 (1).
- Les ARIM ont été créées dans le but d'apporter aux collectivités locales l'assistance nécessaire aux études et à la réalisation des programmes de restauration immobilière que les municipalités ont décidé d'engager.
Il s'agit de mettre aux normes minimales de confort prévues par le décret du 9 novembre 1968 l'ensemble des logements compris dans un périmètre délimité par le Ministère de l'Environnement et du Cadre de Vie en accord avec la collectivité locale.
Dans le cadre d'une opération de restauration groupée, les ARIM conduisent les études socio-économiques précédant les opérations de restauration elles-mêmes. Ces études permettent de déterminer les immeubles ne répondant pas aux normes de confort et d'évaluer le coût de la restauration.
Les ARIM assurent également l'information et la sensibilisation des propriétaires et des locataires du périmètre de restauration. Elles peuvent être chargées, si les propriétaires leur en donnent mandat, de la conduite et de la surveillance des travaux de remise en état. Elles établissent alors le plan du financement et d'amortissement de ces travaux en tenant compte aussi bien de la solvabilité du propriétaire que de la capacité du locataire à faire face aux augmentations de loyer.

C – ARU

- Association de Restauration Urbaine
- Les ARU émanent des chambres syndicales de propriétaires soit au niveau départemental, soit au niveau régional.
- Il en existe notamment à : Versailles
Metz
Dijon
Lille
- Les ARU interviennent sur des opérations groupées.

(1) Lille, Rouen, Montreuil, Nancy, Strasbourg, Rennes, Orléans, Troyes, Nantes, Dijon, Besançon, La Rochelle, Limoges, Lyon, Bordeaux, Toulouse, Marseille, Clermont-Ferrand, Montpellier, Ajaccio, Saint Pierre et Miquelon.

D – CETICA

- Centre de Travaux Immobiliers de Conservation et d'Aménagement
145, avenue de Malakoff – 75016 PARIS
500.34.20
- S.A.R.L. au capital de 20.000 frs
- Le CETICA a été créé en 1974 par la Fédération Parisienne du Bâtiment et le GRETICA.
- La société a pour objet, dans le cadre de la région parisienne de conseiller et de louer ses services dans tout ce qui touche les travaux immobiliers de conservation et d'aménagement :
 - constitution et suivi des dossiers de demande de subventions de l'ANAH
 - mise en place des financements adaptés
 - estimation prévisionnelle des travaux, de la subvention, de la plus-value des loyers ; établissement du plan de financement
 - coordination de l'activité des entreprises (le CETICA agissant comme bureau d'études du groupement)
- Il existe actuellement 8 CETICA.

E – CDHR ou CDHAR

- Comité Départemental d'Habitat Rural ou Comité Départemental d'Habitat et d'Aménagement Rural.
- Ces comités sont regroupés dans une Fédération :
Fédération nationale de l'habitat rural et de l'aménagement du territoire rural
27, rue de la Rochefoucauld – 75009 PARIS
526.69.66

Ces comités :

- assurent la diffusion des informations concernant l'habitat rural
- apportent des conseils et une aide administrative pour :
 - la présentation des dossiers
 - la représentation auprès de l'administration
 - les plans de financement
 - la constitution de dossiers à caractère social.

F – FAU (Fonds d'Aménagement Urbain)

- **Secrétariat Général du FAU**

Ministère de l'Environnement et du Cadre de Vie
Avenue du Parc de Passy – 75775 PARIS Cedex 16
524.52.34

- **Organe de coordination qui gère l'ensemble des crédits concernant l'aménagement des centres anciens et de l'habitat existant (ce fonds ne dispose pas de crédits propres).**

Le FAU a pour objet l'aménagement des centres et quartiers urbains existants. Cet aménagement peut consister en des éléments variés : curetage, démolition complète ou partielle de parcelle ; restauration immobilière, amélioration de logements anciens, constructions nouvelles, création d'équipements ...

- **Le FAU se compose d'un comité directeur et de groupes administratifs départementaux.**

Le FAU est géré par un comité directeur composé des directeurs de l'aménagement foncier et de l'urbanisme, de la construction, de l'architecture, de l'action sociale, des collectivités locales du budget, et le secrétaire général de la commission nationale du logement des immigrés. L'ANAH assiste de droit à ces séances.

Le groupe administratif départemental est présidé par le préfet et comprend les directeurs départementaux de l'équipement, de l'action sanitaire et sociale, de la jeunesse et des sports, l'architecte des bâtiments de France et le trésorier payeur général. Le délégué départemental de l'ANAH assiste de droit aux réunions du groupe.

Le comité directeur prend les décisions d'affectation des crédits budgétaires y compris les crédits d'étude ayant les objets suivants : rénovation urbaine, restauration immobilière, résorption de l'habitat insalubre, mise en valeur architecturale. Toutes ces opérations doivent être incluses dans une opération groupée ou programmée.

Le FAU :

- fait réaliser des études préalables sur les opérations d'aménagement envisagées ;
- accorde des subventions non révisables (35 % à 50 %) aux collectivités locales pour la prise en charge des coûts de travaux ou d'acquisitions immobilières exceptionnels ;
- suit l'exécution des travaux.

Les D.D.E. de province peuvent fournir tout renseignement sur les FAU.

G – GROUPE INTERMINISTÉRIEL HABITAT ET VIE SOCIALE (HVS)

- **Ministère de la Santé**

9, Avenue de Lowendal – 75007 PARIS
567.55.44

Créé en juin 1973, ce groupe avait deux objectifs :

- l'étude des mesures juridiques financières et administratives susceptibles d'ouvrir à des préoccupations plus sociales la conception, la production et la gestion du cadre de vie urbain ;
- le lancement de quelques opérations expérimentales.

Le FAU et le groupe interministériel Habitat et Vie sociale ont les mêmes instances administratives : le comité directeur et les comités départementaux sont communs aux deux organismes.

Il est prévu au VIIe Plan que ces deux instances devront avoir fusionné avant 1980 et si possible avant 1978.

H – GRETICA

- Groupement Professionnel pour la réalisation de travaux Immobiliers de Conservation et d'Aménagement
10, rue du Débarcadère – 75852 PARIS
766.52.42
- Syndicat professionnel créé en 1973 sous l'égide de la F.P.B. Il a pour objet la défense des intérêts économiques, matériels et moraux des professions du bâtiment.
- Le syndicat groupe les entreprises de la région parisienne (1) concernées par les travaux d'entretien et d'amélioration afin de faciliter les relations entre donneurs d'ouvrages et entrepreneurs. Il procède en outre à des études permettant d'orienter et de faciliter ces travaux.
- Il a été à l'origine de la création du CETICA qui constitue la cellule opérationnelle dans le domaine des études.
- Il existe 8 GRETICA en Région parisienne, 15 autres sont en préparation en province, dont 9 commencent à fonctionner : Bordeaux, Reims, Orléans, Charleville-Mézières, La Rochelle-Rochefort, Nice, Pau, Clermont-Ferrand, Saint-Brieuc.

I – PACT

- Fédération Nationale des Centres PACT
Protection, Amélioration, Conservation, Transformation de l'habitat
4, place de Vénétie – 75643 PARIS Cedex 13
583.80.21
- La fédération nationale créée en 1951 regroupe 130 centres d'amélioration du logement constitués sous forme d'associations de la loi de 1901 (CAL-PACT)
- Les Associations CAL-PACT ont pour objet «d'apporter par tous les moyens une aide aux propriétaires ou occupants de logements en vue d'entretenir, de restaurer ou d'équiper leurs logements».
Cette assistance revêt plusieurs formes : elle va de la consultation verbale sollicitée par les intéressés à la prise en charge globale de l'opération de restauration que ceux-ci peuvent confier à titre de mandataire au CAL-PACT.
Cette assistance qui est fournie à tous les propriétaires ou occupants de logements qui le souhaitent, peut être de nature technique (établissement de plans, instructions de demandes de permis de construire, maîtrise d'œuvre des chantiers, etc ...) ou d'ordre financier (vérification des devis, calcul de l'allocation logement, étude de plan de financement, instruction des demandes de subventions, etc ...)
En dehors de leur mission d'assistances technique et financière, les CAL-PACT assurent le plus souvent à titre d'organismes agréés, l'instruction et le groupage des dossiers de subventions de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat et d'autres organismes.
Les interventions du CAL-PACT sont en principe gratuites pour les plus défavorisés, une contribution aux frais étant demandée aux personnes dont les revenus le permettent.
Les Associations dont la gestion est donc structurellement déficitaire, sont soutenues par les collectivités locales qui leur allouent des subventions compensant le déficit que n'ont pu couvrir les différentes aides dont ils bénéficient par ailleurs (caisses d'allocations familiales, centres interprofessionnels pour le logement, caisses d'épargne, caisses de retraite, ...).

(1) adhérentes à une chambre syndicale et qualifiées à l'OPQCB (Organisme Professionnel de Qualification et de Classification des entreprises du Bâtiment).

J – SICAHR

- Société d'Intérêt Collectif Agricole d'Habitat Rural

- Pour tout renseignement s'adresser :
Fédération Nationale de l'Habitat Rural
27, rue de la Rochefoucauld – 75009 PARIS
526.69.66

Coopératives d'habitat rural créées en 1957 à l'initiative des Chambres d'Agriculture, des Mutualités Sociales Agricoles et du Crédit Agricole.

Les SICAHR ont pour but :

- d'établir le dossier des opérations de construction, d'amélioration et d'équipement (dossiers administratif, financier et technique) ;
 - d'assurer la maîtrise d'œuvre (plan, devis, suivi d'exécution).
- La SICAHR peut employer un architecte ; ses honoraires sont fixés à 1 % du montant du devis ;
- d'informer les agriculteurs.
- Il existe actuellement 22 SICAHR (1).

K – TERMES GENERAUX

1°) Maître d'œuvre

Toute personne physique ou morale investie d'une compétence dans le domaine technique de l'entretien-amélioration et assumant la direction des études et/ou l'exécution et le règlement des travaux.

2°) Maître d'ouvrage

Toute personne physique ou morale susceptible de financer des travaux d'entretien-amélioration.

3°) Tiers intervenant

Personne physique ou morale (appelée parfois organisme opérateur) qui offre ses services du fait de sa connaissance du problème en entretien-amélioration :

- à celui qui veut améliorer son immeuble ou logement ;
- aux organismes qui font des prêts ou subventions (contrôle de la réalité des travaux et de l'emploi des fonds) ;
- aux collectivités locales pour les aider à préparer les opérations d'initiative publique qu'elles envisagent, ou à réaliser l'opération.

(1) Manosque, Saint Julien les Villas, Caen, Angoulême, Chartres, Rennes, Dax, Le Puy en Velay, Nantes, Mende, Laval, Verdun, Vannes, Pont à Marcq, Bayonne, Strasbourg, Lyon, Le Mans, Chambéry, Niort, Brignoles et la Roche-sur-Yon.

IV – LE FINANCEMENT

Le financement des travaux d'entretien et d'amélioration de l'habitat met en jeu des mécanismes multiples et complexes :

- par l'origine des fonds prêtés (fonds publics, para-publics, privés)
- par les objectifs (« aide à la pierre », « sauvegarde du patrimoine », « aide à la personne »)
- par les réglementations s'appliquant à chaque aide
- par la nature des travaux aidés (restauration de l'habitat ancien, simple entretien).

D'autres travaux ayant été réalisés sur le financement, il a été décidé de n'adjoindre au lexique que les définitions de cinq termes élémentaires mais fondamentaux caractérisant les modalités d'attribution de financement pour les travaux d'entretien et d'amélioration de bâtiment :

1°) Subvention

Participation financière attribuée à fonds perdus par l'Etat ou les collectivités locales dans des conditions déterminées (nature des travaux et nature des demandeurs, exemple : subventions de l'ANAH).

2°) Prime

Aide accordée sous forme de subvention directe, de bonification d'intérêts, ou de déduction fiscale (exemple : prime à l'amélioration de l'habitat rural).

3°) Bonification d'intérêts

Aide pouvant être apportée par l'Etat à l'emprunteur, consistant dans la prise en charge par l'Etat de tout ou partie des intérêts versés par l'emprunteur au prêteur.

4°) Déduction fiscale

Faculté de déduire du revenu imposable, sous certaines conditions, le montant des travaux d'entretien et d'amélioration et/ou celui des intérêts des dettes contractées pour les dits-travaux.

5°) Prêt

Mise à disposition d'une somme d'argent à charge de restitution à termes définis, et de paiement d'intérêts éventuels (exemple des prêts de la CDC, des prêts bancaires).

6°) APL

Aide personnalisée au logement. Elle apparaît comme le point central de la réforme du financement de la construction. Elle s'inspire des mécanismes de l'allocation-logement, puisque son montant est fonction de la dépense logement du ménage, prise dans la limite d'un plafond, du revenu, de la situation de famille du bénéficiaire.

Applicable en location, comme en accession, le bénéfice de l'aide n'a pas un caractère général : le type de logement fixe l'éligibilité de l'APL.

L'engagement public s'oriente ainsi plus vers une aide à la personne que vers une aide à la pierre.

V – TERMES DIVERS

Quelques autres termes fréquemment utilisés sont définis :

1°) Expulsion

Action de chasser quelqu'un du lieu où il était établi.

2°) Expropriation

Action de déposséder quelqu'un de sa propriété suivant les formes légales et avec indemnité.

3°) Indemnité d'éviction

Indemnité versée à un locataire commercial auquel le propriétaire refuse le renouvellement de son bail (décret du 30 septembre 1953 sur le régime des baux commerciaux).

4°) Relogement

Action de reloger quelqu'un de façon provisoire ou définitive.

– Remarques concernant les types de travaux

Après discussion, le groupe a écarté l'analyse détaillée des nomenclatures de types de travaux en vigueur.

D'une part, les nomenclatures de travaux en vigueur ne semblent pas particulièrement significatives des travaux d'entretien et d'amélioration.

D'autre part, la constitution d'une nomenclature spécifique aux travaux d'entretien et d'amélioration constitue une tâche considérable débordant le cadre des travaux du groupe.

En conséquence, le groupe a décidé de citer, à titre d'exemple, les principales nomenclatures employées :

- série centrale de l'Académie d'Architecture
- nomenclature ANAH
- série nationale SADG (Société des Architectes Diplômés par le Groupement) et de la FNB
- série de la SNCF
- série du génie militaire
- séries départementales
- bordereau national des artisans (A.A. et CAPEB)
- fiche d'estimation de la Direction de la Construction.

MINISTERE DE L'EQUIPEMENT
ET DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

annuaire statistique de l'équipement

Tome 1

Statistiques de la construction par départements.
264 pages, 60 F.

Tome 2

Statistiques de la construction par unités urbaines
de plus de 20 000 habitants.
544 pages, 120 F.

LA
DOCUMENTATION
FRANCOISE

29-31, quai Voltaire - 75340 PARIS CEDEX 07 - TEL 261-50-10
165, rue Garibaldi - 69401 LYON CEDEX 03 - Tél : 63.23.02

ETUDES STATISTIQUES SUR LA CONSTRUCTION ET L'EQUIPEMENT

DERNIERS TITRES PARUS

N°		PRIX
17	LE COUT DES LOGEMENTS NEUFS - Par zones (1969-1970)	20 F
18	COMMERCIALISATION DES LOGEMENTS NEUFS - Rétrospective des prix (1971-1973)	20 F
19	LE COUT DES LOGEMENTS NEUFS - Par tranches de prix (1969-1970)	20 F
20	STATISTIQUES DES PERMIS DE CONSTRUIRE - Résultats annuels (1972)	20 F
21	STRUCTURE DU BATIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS EN 1972	20 F
22	STATISTIQUES DES PERMIS DE CONSTRUIRE - Résultats annuels (1973)	20 F
23	LA CONSTRUCTION DES H.L.M. LOCATIVES de 1969 à 1974	20 F
24	LES BUREAUX - EVOLUTION 1965-1974 - Etude sur les permis de construire	20 F
25	LES PRIMES A LA CONSTRUCTION de 1972 à 1974	20 F
26	LE COUT DES LOGEMENTS NEUFS - Une approche régionale (1971-1972)	20 F
27	STRUCTURE DU BATIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS en 1973	20 F
28	CONSTRUCTION NEUVE ET OCCUPATION DU SOL en 1973	20 F
29	STATISTIQUES DES PERMIS DE CONSTRUIRE en 1974	20 F
30	LA COMMERCIALISATION DES LOGEMENTS NEUFS en 1973-1974-1975	20 F
31	RECENSEMENT DES MARCHES ET CONTRATS en 1973 et 1974	20 F
32	LES SOCIETES DE CREDIT IMMOBILIER ET LES H.L.M. EN ACCESSION A LA PROPRIETE	20 F
33	LE SECTEUR DU BATIMENT ET L'HABITAT ANCIEN	20 F
34	LE COUT DES LOGEMENTS NEUFS - Une approche régionale (1973-1974)	20 F
35	RETROSPECTIVE REGIONALE DU BATIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS 1970-1973	20 F
36	ENQUETE SUR LA COMMERCIALISATION DES LOGEMENTS NEUFS - 1er tr. 1977	20 F
37	LA PARTICIPATION DES EMPLOYEURS A L'EFFORT DE CONSTRUCTION	20 F
38	RECENSEMENT DES MARCHES ET CONTRATS en 1975 et 1976	20 F
39	STRUCTURE DU BATIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS en 1974 (à paraître)	20 F
40	ENQUETE SUR LA COMMERCIALISATION DES LOGEMENTS NEUFS - 2ème tr. 1977	20 F
41	LOCAUX VACANTS DE 1974 à 1976	20 F
42	ENQUETE SUR LA COMMERCIALISATION DES LOGEMENTS NEUFS - 3ème tr. 1977	20 F
43	ENQUETE SUR LA COMMERCIALISATION DES LOGEMENTS NEUFS - 4ème tr. 1977	20 F
44	LES TECHNIQUES INDUSTRIALISEES DANS LA CONSTRUCTION	20 F
45	LES DELAIS DE CONSTRUCTION DES BATIMENTS A USAGE D'HABITATION	20 F
46	LA CONSTRUCTION DE MAISONS INDIVIDUELLES	20 F
47	LE COUT DES LOGEMENTS NEUFS - UNE APPROCHE REGIONALE (1974-1975)	20 F
48	ENQUETE SUR LA COMMERCIALISATION DES LOGEMENTS NEUFS - 1es-tr. 1978	20 F